



aktiv.

Holtnes brygge 6, 3484 HOLMSBU

**Sjøbod i vannkanten - Parkering -
Fjordutsikt - 3 sov - Tilgang til SPA,
basseng, treningsstudio, badstue -
Kveldssol**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Odd André Engh

Mobil 900 44 917

E-post odd.andre.engh@aktiv.no

Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 100,-
Total ink omk.: Kr 5 116 100,-
Felleskostn.: Kr 2 962,-
Selger: Tone Dammann

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 64/66 kvm
Tomtstr.: 6081 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 328, bnr. 356
Snr. 33
Oppdragsnr.: 1110250039

Sjøbod i vannkanten - Parkering - Fjordutsikt - 3 sov - Tilgang til SPA, basseng, treningsstudio

En sjelden anledning til å sikre seg en sjøbod med fantastisk utsyn og svært gode solforhold, midt i naturskjønne omgivelser ved Oslofjorden. Sjøboden ligger rett ved vannkanten med flotte bademuligheter fra badestrand.

Sjønære omgivelser mellom Holmsbu og Rødtangen i Hurum. Et område hvor man får følelsen av sørlandsidyll kun 60 minutter fra Oslo med yrende liv i sommermånedene.

Holmsbu SPA byr på flotte rekreasjonsmuligheter som du som eier av sjøboden kan benytte i form av basseng, badstue, treningsfasiliteter, restaurant, gjesteplasser til båt, diverse vannaktiviteter med mer. Parkering for en bil (plass nr. 102) i felles parkeringsanlegg. For detaljer se <https://www.holmsburesort.no/opplevelser/>

Salgsoppgaven beskriver vesentlig og lovpålagt informasjon om eiendommen.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	62
Budskjema	259

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 66 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 32 m² Entrè, bad, soverom, kjøkken/stue

BRA-e: 2 m² Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 32 m² 2 soverom og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m²

2. etasje

5 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommen kan likevel mangle godkjenning fra kommunen og ha mangler ihht tekniske forskrifter.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler.

Matematiske avrundingsregler benyttes. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6081 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av fellestomt. Dette er en fritidsbolig/leilighet i et populært feriested med idyllisk beliggenhet, gode solforhold og fantastiske bademuligheter. Sjøboden ligger i maritime omgivelser mellom Holmsbu og Rødtangen i Hurum.

Beliggenhet

Holtnes Brygge 6 ligger i et svært attraktivt og ettertraktet ferieresort mellom Holmsbu og Rødtangen, i Hurum-området i Asker kommune. Eiendommen har en flott plassering med fantastisk utsyn og svært gode solforhold - midt i naturskjønne omgivelser ved Oslofjorden.

Et levende sommersted med særpreg

Holmsbu sentrum, kun en kort spasertur unna, byr på et yrende sommerliv med butikker, restauranter, gallerier og kafeer. Her kan man nyte ferske bakevarer fra Sand gård, kortreiste grønnsaker fra Myrene gård, og ikke minst de populære rekesmørbrødene hos Juno Kafé. Kulturtilbudet er også rikt, med konserter og arrangementer på blant annet Privaten og Holm gård.

Nærhet til natur og rekreasjon

Området grenser til Holtnesdalen naturreservat - et flott område med edelløvskog, tilrettelagt for flotte naturopplevelser. Her kan man oppleve særpreget natur og dyreliv i vakre, fredelige omgivelser.

Langs kystlinjen finner du mange idylliske badeplasser, merkede kyststier og gode fiskeplasser. I Bukta ligger også Hurum Historielags kystsamling, hvor eldre trebåter og gjenstander forteller historien om regionens rike kystkultur.

Praktisk beliggenhet - kort vei til by og handel

Fra Holtnes Brygge er det ca. 60 minutters kjøring til Oslo og ca. 40 minutter til Drammen. I nærområdet finner du flere hyggelige tettsteder som Sætre, Tofte og Filtvet - alle med dagligvarebutikker, servicetilbud og vinmonopol. Tofte ligger kun en kort kjøretur unna og dekker de fleste daglige behov.

Les mer om aktiviteter og opplevelser i Holmsbu på: <https://holmsbuopplevelser.no/>

Adkomst

Se kartskisse.

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen. Det er ca. 35 minutters kjøretur fra Asker sentrum.

Bebyggelsen

Veletablert området bestående av fritidsbebyggelse, eneboliger og småhus.

Offentlig kommunikasjon

Holmsbu torg ligger ca. 2,5 km fra boligen med linje 256.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligen fremstår i normalt god stand ihht alder. Det vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Vertikaldelt leilighetskompleks med flere enheter. Yttervegger i bindingsverk, kledd med trepanel og fasadeplater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Vegger og himlinger med malt trepanel. parkett i 1.etg, samt tregulv i 2.etg. Flislagte bad.

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppførings tidspunktet som var gjeldende. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningskyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Bytte av stikkontakt i forbindelse med instalasjon av ny komfyr. Kontakt person Per Delerud

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Faglært: Byttet ut søylen ved inngangspartiet + en bjelke under verandaen over inngangspartiet. Ufaglært: Kun byttet ut noen bord i Terassegulvet og beiset dette

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Asker Bygg og Eiendom AS Tilstadsrapport (Rapport vedlagt i Salgsoppgaven)

Innhold

BRA-i:

1.etg: Entré, bad, soverom, kjøkken/stue

2.etg: 2 soverom og bad

BRA-e:

2 kvm.

Standard

Entré

Sjøboden har et praktisk inngangsparti med nordvendt terrasse og direkte adkomst til bod. Entréen fremstår lys og innbydende med parkett på gulvet og vegger malt i en tidløs, lys fargetone.

Stue

Sjøboden har en gjennomtenkt og funksjonell planløsning med åpen løsning mellom stue og kjøkken. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet en luftig og behagelig atmosfære. En stilren gasspeis er plassert sentralt i rommet. Stuen har parkettgulv, lyse veggoverflater og utgang til en sørvendt terrasse med meget gode solforhold.

Fra stuen er det også utgang til en solrik balkong med flott utsikt mot sjøen og nærliggende badestrand. Balkongen er sørvendt og tilbyr gode solforhold samt god plass til både spisegruppe og loungemøbler.

Kjøkken

Kjøkkenet er praktisk utformet, med profilerte, lyse fronter og laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og kombiskap (kjøl/frys) gir et helhetlig og funksjonelt preg.

Bad

Sjøboden har to delikate bad, ett i hver etasje, begge flislagt og med gulvvarme.

Badet i 1. etasje er innredet med vegghengt servant, innfelt speil, vegghengt toalett og dusjnische med faste glassprofiler.

Badet i 2. etasje har tilsvarende utstyr og standard, med innredning og funksjonell planløsning. Det er opplegg for vaskemaskin.

Soverom

Sjøboden inneholder tre romslige soverom med fleksible bruksområder.

Hovedsoverommet ligger i 2. etasje og har plass til dobbeltseng, nattbord og skrivepult, i tillegg til garderobeskap. Fra hovedsoverommet er det utgang til en overbygget, nordvendt veranda på ca. 5 kvm. De to øvrige soverommene har også god størrelse og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2:

Forhold som har fått TG2:

Bad 1.etg Overflate vegger og himling

Riss/sprekk i flis, svertesopp i fuger (avvik NS 3600:2018)

Bad 1.etg Overflate gulv

Settes for å belyse risiko ved manglende fall på gulv og lekkasjesikkerhet ved en evt lekkasje i andre vanninstallasjoner på badet.

Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk

Forventet tid for utskiftning er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk.

Alder og slitasje.

Bad 2.etg Overflate vegger og himling

Riss/sprekk i flis, svertesopp i fuger

Tegn til skadedyr (mus) i himling

Bad 2.etg Overflate gulv

Settes for å belyse risiko ved manglende fall på gulv og lekkasjesikkerhet ved en evt lekkasje i andre vanninstallasjoner på badet.

Svertesopp i elastisk fugemasse

Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk

Forventet tid for utskiftning er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk.

Alder og slitasje.

Kjøkken

Kullfilter i ventilator er avvik ihht NS 3600:2018

Sprekk i glassplate over benk

Andre rom

Settes grunnet slitasje tregulv i 2.etg utover normalen , samt sprekker/slitasje i parkett i 1.etg.

Vinduer og ytterdører

Settes kun grunnet tilstand på terrassedøren i 1.etg

Balkonger, verandaer og lignende

Settes grunnet avvik på rekkverkshøyde ihht dagens forskrifter på 100 cm. (ikke pålagt å endre dette)

Slitasje/skader i gulvbord på terrasse mot Sør

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Manglende funksjon av stoppekranen.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med.

Moderniseringer og påkostninger

Alle hvitevarer beskrevet i salgsoppgaven medfølger.

Parkering

Boligen disponerer 1 parkeringsplass i felles parkeringsanlegg. (plass nr. 102).

Gjesteparkering på anvist område.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8178089

Diverse

Årsregnskapet for 2024 er klart, men pt. ikke godkjent av styret. Vær vennlig konferer megler.

Energi

Oppvarming

Gasspeis i stue

Panelovner

Varmekabler på baderom

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Energi attest foreligger ikke. Vær vennlig konferer megler hvis spørsmål.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

Kommunale avgifter

Kr 2 962

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr og feiing. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi sekundær

Kr 1 073 775

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

72/5930

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer i hovedsak forvaltning, drift og vedlikehold og fellesarealer, vaktmestertjenester og forsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 962

Andel fellesformue

Kr 23 111

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

SAMEIET HOLMSBU RESORT

Organisasjonsnummer

986 096 116

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Holmsbu Resort (heretter også «Sameiet»). Sameiet består av 38 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 328 bnr. 356 i Asker kommune i henhold til tinglyst seksjonering.

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

De enkelte bruksenheter (dvs. seksjoner) i sameiet består av en hoveddel og eventuelle tilleggsgdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte

bruksenheter, er fellesareal. Inndelingen i hoveddeler, tilleggsdeler og fellesarealer i sameiet, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av tinglyst reseksjonering med vedlegg

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

Særstilte regler i henhold til vedtektene:

Snr. 2 til snr. 34 (fritidsboligene i leilighetsbygget og sjøbodene) har ikke ansvar for utskifting av vinduer, veranda og ytterdører til seksjonen. Dette er del av sameiets vedlikeholdsansvar. Fordeling av felleskostnader for dette er særskilt regulert i disse vedtekter punkt 4.3.4.

Snr. 29 til snr. 34 (fritidsboligene i sjøbodene) har som del av sin vedlikeholdsplikt ansvar for utskifting av sluk og membran i sin seksjon.

Snr. 29 til snr. 34 (fritidsboligene i sjøbodene) har som del av sin vedlikeholdspliktansvar for utskifting av terrassebord og rekkverk rundt terrassen som utgjør seksjonens tilleggsdel. Vedlikehold av konstruksjonen for veranda/terrasse er et sameieansvar.

Felleskostnader som kun skal fordeles mellom snr. 2 til snr. 34:

Sameiets VA-kostnader iht. avtale med Holmsbu Infra AS og sameiets kostnader for bruk av gangbrygger og sandstrand iht. avtale med Holmsbu Aktiv AS, skal fordeles mellom snr. 2 til snr. 34 etter en fordelingsnøkkel som er basert på tellerne fra disse seksjonenes sameiebrøk. Fordelingsnøkkel følger som vedlegg 3 til disse vedtekter.

Sameiets kostnader for bruk av tilvalg iht. avtale med hjemmelshaver av snr. 1, samt felleskostnader til grunnpakke TV og internett, skal fordeles mellom snr. 2 til snr. 34 med en lik andel pr. seksjon.

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

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

Vi oppfordrer alle interessenter å lese vedlagte vedtekter med tilhørende vedlegg. Konferer megler ved spørsmål.

Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjelden var per 31.12.2024, etter informasjon fra forretningsfører er denne nå innfridd.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Ide Regnskap og Økonomi AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 328, bruksnummer 356, seksjonsnummer 33 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/328/356/33:

13.08.2024 - Dokumentnr: 1802725 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Holmsbu Infra AS

Org.nr: 925 218 944

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

23.04.2003 - Dokumentnr: 6375 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 33

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 72/6137

10.08.2023 - Dokumentnr: 852901 - Reseksjonering

Snr: 33

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 72/5930

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Deling av seksjon

Endring av tegninger

Endring av tilleggsdel

Endring av hoveddel

Endring av fellesareal

Endring av sameiebrøk

15.04.1987 - Dokumentnr: 403134 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:328 Bnr:12

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:3203 Gnr:328 Bnr:356

29.11.2002 - Dokumentnr: 21880 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:328 Bnr:372

Best. om felles vedlikehold.

Kan ikke endres eller slettes uten samtykke av bnr. 356.

Overført fra: Knr:3203 Gnr:328 Bnr:356

12.01.2006 - Dokumentnr: 109798 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:328 Bnr:402

Med flere bestemmelser

07.12.2020 - Dokumentnr: 3445383 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:328 Bnr:401

13.08.2024 - Dokumentnr: 1802803 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:328 Bnr:356 Snr:35

Bestemmelse om leie av båtplass

13.08.2024 - Dokumentnr: 1802949 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:328 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3203 Gnr:328 Bnr:402

Bestemmelse om tilknytning til vannbehandlingsanlegg

Bestemmelse om drift og vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for leiligheter og spa anlegg med tilhørende funksjoner.

Det foreligger ferdigattest for parkeringshus datert 19.06.2003

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighets mangler eller ikke. En konsekvens av lovlighets mangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko dersom dette er tilfelle.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.12.2005.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei.

Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløp via Holmsbu Infra. Se vedlegg i den komplette salgsoppgaven for utfyllende opplysninger.

Regulerings- og arealplaner

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- oppdatert 26.06.2024.pdf

Delareal 5 142 m2

Arealbruk Næringsvirksomhet,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 4 m2

ArealbrukBruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende

Delareal 322 m2

ArealbrukSmåbåthavn,Nåværende

Delareal 96 m2

Arealbruk LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 06286080

Navn Reguleringsplan for Holtnesstøa

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 22.06.1999

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9295/06286080_Bestemmelser.pdf

Delareal 5 193 m2

Formål Bevertning

Delareal 119 m2

Formål Fritidsbebyggelse

Delareal 40 m2

Formål Felles avkjørsel

Delareal 107 m2

Formål Friluftsområde

Delareal 103 m2

Formål Fellesområde

Id 06286091

Navn HOLTNES BRYGGE

Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 25.06.2002

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9377/06286091_Bestemmelser.pdf

Adgang til utleie

Snr. 2 til snr. 34 (denne boligen har snr. 33) er fritidsboliger regulert for utleie i medhold av regulerings og bebyggelsesplan for området. Fritidsboligene er derfor seksjonert som næringsseksjoner. Tidligere utleie klausul er slettet og det er ikke lenger pliktig utleie til Holmsbu SPA. Ved privat utleie sommerstid opplyser selger at det gis meget god avkastning. (Weekend utleie sommer 2024 gav Kr. 8000,-). Vennligst konferer megler ved spørsmål.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

126 100 (Omkostninger totalt)
137 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
139 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 116 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 127 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 129 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 126 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 19 900 Formuesforsikring og tilretteleggingsgebyr inkl. E-signaturer.

4 500 Kommunale opplysninger Asker kommune

24 900 Markedspakke II - se vedlegg i epost for informasjon

7 500 Oppgjørskostnad inkludert inneståelse til kjøpers bank

5 790 Opplysninger fra forretningsfører - sameie

3 500 Utsatt fakturering - alle kostnader trekkes etter salg

3 500 Visninger/overtakelse per stk.

6 570 Eierskiftegebyr til sameiet etter salg.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Odd André Engh

Eiendomsmegler MNEF / Partner

odd.andre.ENGH@aktiv.no

Tlf: 900 44 917

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, Bankveien 11

1383 ASKER

Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato

15.05.2025































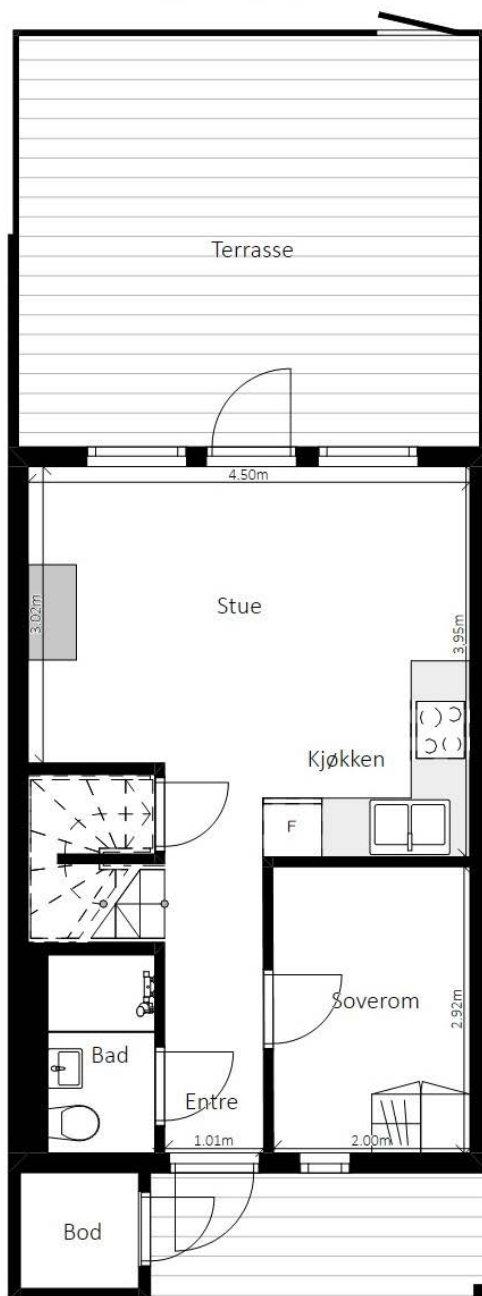








Holtnes Brygge 6, 3484 Holmsbu Leilighet/Sjøbod

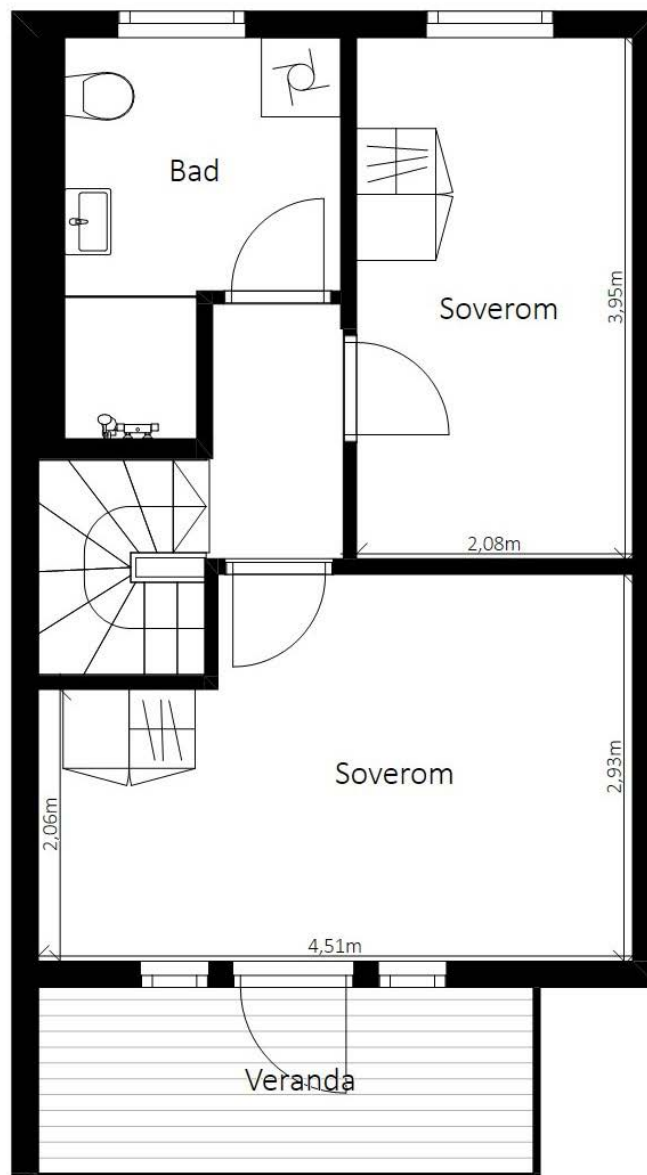


Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Holtnes Brygge 6, 3484 Holmsbu

Leilighet/Sjøbod

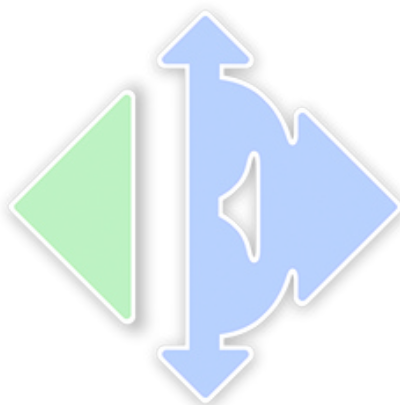


Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Leilighet/Sjøbod
Holtnes brygge 6, leilighet 102
3484 Holmsbu



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 11/05/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:328, Bnr: 356
Hjemmelshaver:	Tone Dammann
Seksjonsnummer:	33
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2003
Tomt:	Felles 6081 m²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	03.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	-
Avløp:	-
Adkomst:	-

OM TOMTEN:

Dette er en fritidsbolig/leilighet i et populært feriested med idyllisk beliggenhet, gode solforhold og fantastiske bademuligheter. Leiligheten ligger i maritime omgivelser mellom Holmsbu og Rødtangen i Hurum.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt leilighetskompleks med flere enheter. Yttervegger i bindingsverk, kledd med trepanel og fasadepater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt grei stand ihht alder. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Gasspeis i stue
Panelovner
V-kabler på baderom

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon fra Propcloud.no. Megleropplysninger/tegninger er ikke mottatt.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger og himlinger med malt trepanel. parkett i 1.etg, samt tregulv i 2.etg. Flislagte bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst om endringer etter byggeåret

FELLESKOSTNADER:

Se megleropplysninger

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	32			20	32	
2.etg	32			5	32	
Bod		2				
SUM BYGNING	64	2		25	32	
SUM BRA	66					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1.etg:

Entrè, bad, soverom, kjøkken/stue

2.etg:

2 soverom og bad

BRA-e:

Bod (ikke tilgjengelig for inspeksjon, grunnet låst dør)

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommen kan likevel mangle godkjenning fra kommunen og ha mangler ihht tekniske forskrifter.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Matematiske avrundingsregler benyttes.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Det benyttes matematiske avrundingsregler.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert.

Brann-/lydskille mellom boenheter er ikke mulig å vurdere uten destruktive inngrep og er antatt utført etter gjeldene krav/forskrifter.

-Kaldtloft er kun innsisert via luke fra stige, da det ikke er gangbart gulv. Det registreres svertesopp/mørke flekker i underpanel mot VEST. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys. Klarvær og ca. 6 grader C. Nøkkelbefaring. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen. Sjekk

av "hulromslyd" (bom) under fliser er utført på tilfeldige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert. Utvendig bod er ikke innsisert grunnet manglende tilgang.

*Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

ANDRE MERKNADER:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, misfarging og det kan forekomme merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig.

(* Slitasje ihht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Lars Petter Heinegaard

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

11/05/2025

Geir A.B. Randen

1. Våtrom**1.1 Bad 1.etg****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.
 Det er påvist sprekker i fuger, se under.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, malt trepanel i himling. Veggmontert vask og innmurt speil på vegg. Vegghengt WC. Dusjnisje med faste profiler. Elektrisk avtrekksvifte på vegg.

Merknader: -Det er påvist riss/sprekk i flis og fuger, samt antydning til svertesopp både i flisfuger og eleastisk fugemasse. Disse punktene er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

TG 2:

Riss/sprekk i flis, svertesopp i fuger

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagte gulv med varmekabler

Merknader: -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 16 mm. Det registreres fall mot sluk på tilfeldige steder. Lokalt fall i dusjsonen. Fall på gulv er utført ihht eldre forskrifter. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.

-Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.

TG 2:

Settes for å belyse risiko ved manglende fall på gulv og lekkasjesikkerhet ved en evt lekkasje i andre vanninstallasjoner på badet.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert. Synlig membran ved sluket.

Merknader: -Det ble ikke funnet fukt i vegg ved hullboring i tiltøtende vegg mot våtsone og måling i bunnsvill og underpanel.

Vegger og gulv i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 20 år og

tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

*Det anbefales å etablere lukket dusjkabinett for sikker bruk. da restlevetiden er noe usikker grunnet alder. Evt. så bør badet pusses opp.

TG 2:

Forventet tid for utskiftning er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk.

Alder og slitasje.

1.2 Bad 2.etg

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, malt trepanel i himling. Veggmontert vask og innmurt speil på vegg. Vegghengt WC. Dusjnisje med faste profiler. Elektrisk avtrekksvifte på vegg.

Merknader: -Det er påvist riss/sprekk i flis og fuger, samt antydning til svertesopp både i flisfuger og eleastisk fugemasse. Disse punktene er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

*Det ble registrert muselort bak taklist i dusjsonen. Mus har antakeligvis laget seg en gang ned til badet. Det kan derfor forekomme hull i dampspærre mot kaldloftet. Årsak/skader ikke videre vurdert, men det anbefales ytterligere undersøkelser og utbedring av evt. skade slik at fuktig varm luft ikke føres ut i konstruksjonen med fare for fukt og råteskader over tid.

TG 2:

Riss/sprekk i flis, svertesopp i fuger

Tegn til skadedyr (mus) i himling

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagte gulv med varmekabler

Merknader: -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 16 mm. Det registreres fall mot sluk på tilfeldige steder. Lokalt fall i dusjsonen. Fall på gulv er utført ihht eldre forskrifter. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.

-Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.

TG 2:

Settes for å belyse risiko ved manglende fall på gulv og lekkasjesikkerhet ved en evt lekkasje i andre vanninstallasjoner på badet.

Svertesopp i elastisk fugemasse

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert

Merknader: -Det ble ikke funnet fukt i vegg ved hullboring i tiltøtende vegg mot våtsone og måling i bunnsvill og underpanel.

Vegger og gulv i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggeforsk normalt levetid på ca. 20 år og

tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

*Det anbefales å etablere lukket dusjkabinett for sikker bruk. da restlevetiden er noe usikker grunnet alder. Evt. så bør badet pusses opp.

TG 2:

Forventet tid for utskiftning er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk.

Alder og slitasje.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken i direkte tilknytning til stue. Profilerte fronter. Laminert benkeplate i spon med nedfelt vask og induksjon platetopp. Glassplate over benk. Integreert oppvaskmaskin, kombi kjøl-/fryseskap, stekeovn. Ventilator i veggskap med kullfilter.

*Eier opplyser om at komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og ventilator er fra 2021/2022

Merknader: -Det er påvist sprekk i glassplate bak keramisk topp.

Forøvrig slitasje ihht alder.

TG 2:

Kullfilter i ventilator er avvik ihht NS 3600:2018

Sprekk i glassplate over benk

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Vegger og himlinger med malt trepanel med normal bruksslitasje. Gulv med trebord og parkett. Vinyl på gulv i rom under trappen.

Merknader:

-Vinylgulvet under trappen mangler oppkant langs vegger. Ved evt. lekkasje fra vannrør eller bereder så kan det være fare for at vann vil nå tilstøtende konstruksjoner med fare for vannskader.

TG 2:

Settes grunnet slitasje tregulv i 2.etg utover normalen , samt sprekker/slitasje i parkett i 1.etg.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører i treverk med energiglass fra byggeår
Ytterdør med glassdetalj, elektronisk dørlås/vrider

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

-Ytterdør må justeres for god funksjon

-Terrassedør har påvist løs pakning, samt en del skader i overflater. Tiltak bør vurderes.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2:

Settes kun grunnet tilstand på terrassedøren i 1.etg

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1.Veranda i trekonstruksjon mot Nord md utgang fra soverom i 2.etg. Rekkverk i metall og plexi/glass. Høyde 90 cm

2. Terrasse i trekonstruksjon mot SØR med utgang fra stue.

Merknader: -Det er påvist en del tørkesprekker og stor slitasje på terrasse mot Sør. Enkelte gulvbord er byttet i nyere tid.

-Veranda mot Nord med normal vær/bruksslitasje. Dette er en tett veranda med avrenning ut på fasadekledningen. Tettesjikt er ikke mulig å avdekke uten demontering av terrassebord. (Det er ingen boligrom under veranda.)

TG 2:

Settes grunnet avvik på rekkverkshøyde ihht dagens forskrifter på 100 cm. (ikke pålagt å endre dette)

Slitasje/skader i gulvbord på terrasse mot Sør

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er kun beskrevet synlige rør inne i leiligheten.

Vannrør i plast (Rør-i-rør).

Vannfordelingsskap plassert i rom under trapp med sluk i gulv.

*-Vegghengt WC er ikke utført med dreusspalte mot gulv. Det er forbundet med en viss risiko at vanninstallasjoner er plassert i vegg uten noen form for lekkasjesikring/muligheter for å avdekke evt lekkasjer. (Krav om dreusspalte kom med ny byggeteknisk forskrift TEK 10, altså senere enn oppføringstidspunktet på dette bygget.)

Merknader:

- Ingen synlige tegn til lekkasjer ble påvist på befaringsdagen.
- Stoppekran stenger ikke vannet og bør/må utbedres.
- Det ble ikke avdekket stakeluke på befaringsstidspunktet.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

(Levetidstabell Byggforsk detaljblad 700.330)

*For ytterligere informasjon om VVS-anlegg kan det vurderes å få en vurdering av autorisert rørlegger, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området

TG 2:

Manglende funksjon av stoppekranen.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra Høiax på ca. 200 liter, montert av rørlegger i bod under trapp i 2022. Avløp fra sikkerhetsventil i bereder til sluk i gulv.

*Det anbefales å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

Merknader:**TG 1 6.3 Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har åpningsbare vinduer, enkelte med spalteventiler. Elektrisk avtrekk fra badetrom.

Merknader: -Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklimate og ventilering som krever balansert ventilasjon.

*Vinduer/ventiler må brukes aktivt for utskifting av luft. Viktig at ventiler holdes åpne, selv i den kalde årstiden. Det kan evt. anbefales å ettermontere friskluftsventiler/miniventilasjon i oppholdsrom for å bedre inneklimate.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Sikringskap med automatsikringer plassert under trapp

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det anbefales el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden siste tilsyn.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

- Det er ikke fremlagt tegninger. Ingen endringer er foretatt etter byggeår.
- Det er påvist slukkeutstyr og brannvarsler. Det er eiers ansvar å påse at disse har jevnlig vedlikehold for sikker funksjon.
- Det er håndløper kun på 1 side i trappen

Det er viktig å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad 1.etg Overflate vegger og himling**

Riss/sprekk i flis, svertesopp i fuger (avvik NS 3600:2018)

1.1.2 Bad 1.etg Overflate gulv

Settes for å belyse risiko ved manglende fall på gulv og lekkasjesikkerhet ved en evt lekkasje i andre vanninstallasjoner på badet.

1.1.3 Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk

Forventet tid for utskiftning er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk. Alder og slitasje.

1.2.1 Bad 2.etg Overflate vegger og himling

Riss/sprekk i flis, svertesopp i fuger

Tegn til skadedyr (mus) i himling

1.2.2 Bad 2.etg Overflate gulv

Settes for å belyse risiko ved manglende fall på gulv og lekkasjesikkerhet ved en evt lekkasje i andre vanninstallasjoner på badet.

Svertesopp i elastisk fugemasse

1.2.3 Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk

Forventet tid for utskiftning er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk. Alder og slitasje.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kullfilter i ventilator er avvik ihht NS 3600:2018

Sprekk i glassplate over benk

3.1 Andre rom

Settes grunnet slitasje tregulv i 2.etg utover normalen, samt sprekker/slitasje i parkett i 1.etg.

4.1 Vinduer og ytterdører

Settes kun grunnet tilstand på terrassedøren i 1.etg

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Settes grunnet avvik på rekkverkshøyde ihht dagens forskrifter på 100 cm. (ikke pålagt å endre dette)

Slitasje/skader i gulvbord på terrasse mot Sør

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Manglende funksjon av stoppekranen.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110250039	

Selger 1 navn
Tone Dammann

Gateadresse	
Holtnes brygge 6	

Poststed	Postnr
HOLMSBU	3484

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1110250039

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av stikkontakt i forbindelse med installasjon av ny komfyr. Kontakt person Per Delerud

Arbeid utført av

Elektro og Automasjonsteknik AS

Filer

[Samsvarserklæring nytt stikk ovn Holmsbu.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Faglært: Byttet ut søylen ved inngangspartiet + en bjelke under under verandaen over inngangspartiet. Ufaglært: Kun byttet ut noen bord i Terassegulvet og beiset dette

Arbeid utført av

Hval Bygg AS

Filer

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Asker Bygg og Eiendom AS Tilstandsrapport (Rapport vedlagt i Salgsoppgaven)

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1110250039

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 110250039

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Dammann	ac3515d1558617cc25cac7 a2166f861fb98b31cb	15.05.2025 09:26:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1110250039

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Holtnes brygge 6

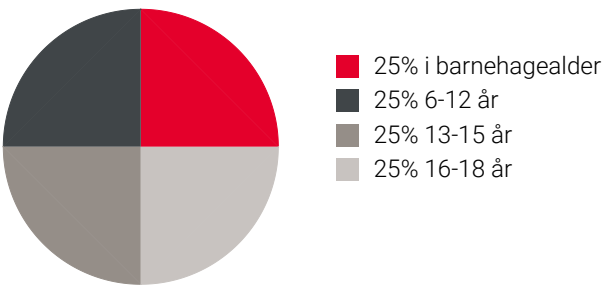
Offentlig transport

🚶 Holmsbu torg	6 min 🚶
Linje 256	2.6 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 30 min 🚶

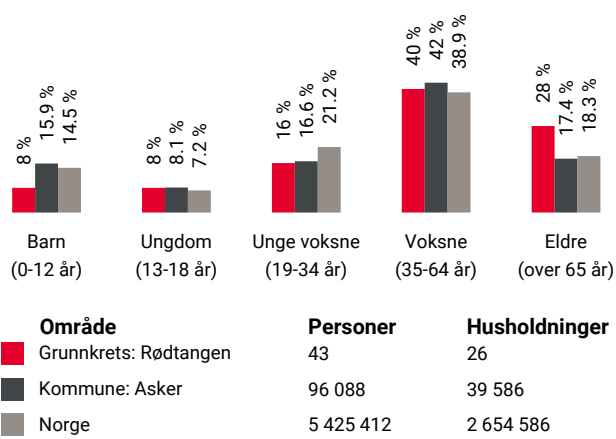
Skoler

Folkestad skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
102 elever, 7 klasser	6.3 km
Tofte ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min 🚶
161 elever, 9 klasser	15.2 km
Sætre ungdomsskole (8-10 kl.)	26 min 🚶
215 elever, 17 klasser	21.6 km
Frogn videregående skole	34 min 🚶
426 elever	30.2 km
Røyken videregående skole	37 min 🚶
820 elever	32.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Kana barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
52 barn	8.1 km
Klokkarstua barnehage (1-5 år)	18 min 🚶
35 barn	13.7 km
Doktorgården barnehage (1-5 år)	18 min 🚶
41 barn	13.8 km

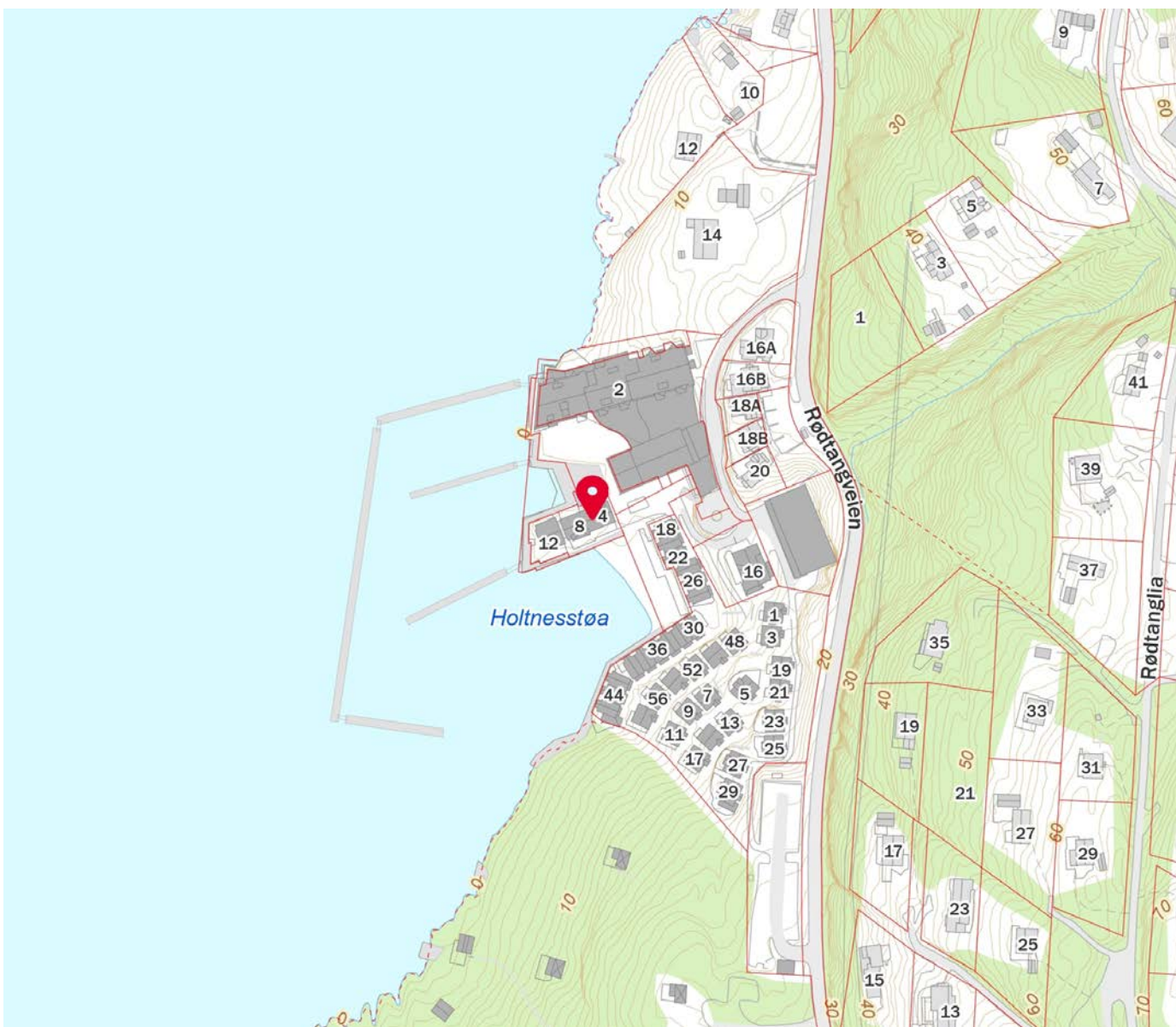
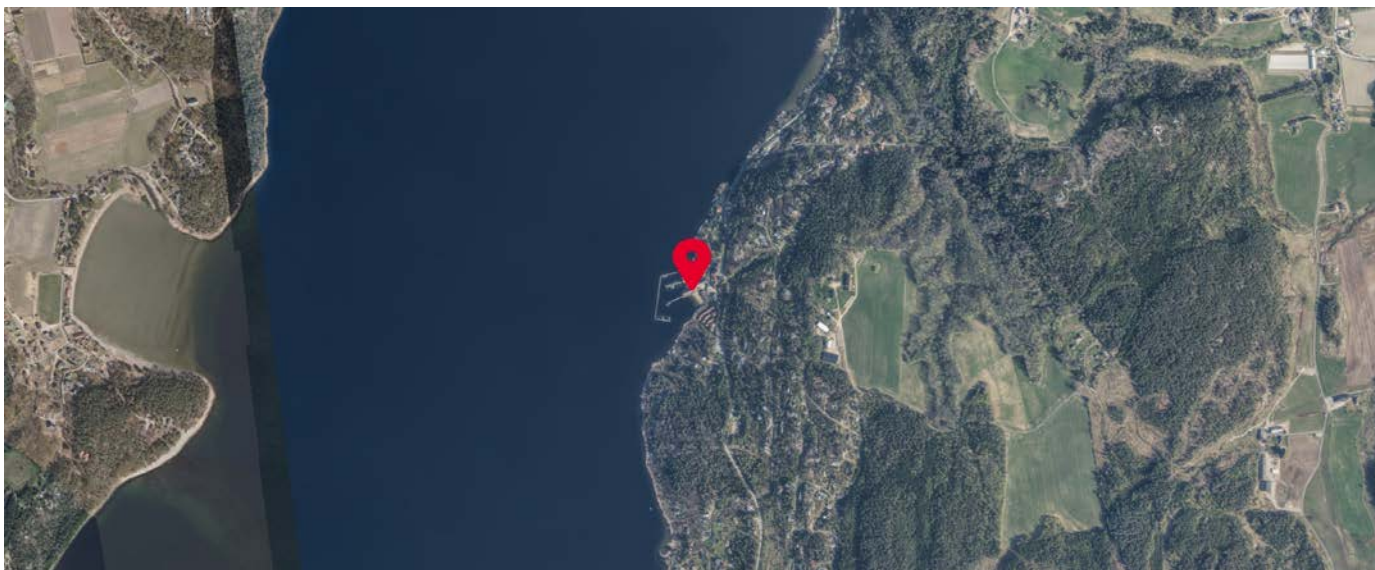
Dagligvare

Nærbutikken Holmsbu	6 min 🚶
Søndagsåpent	2.6 km
Kiwi Klokkarstua	15 min 🚶
PostNord	11.9 km

Sport

🏀 Holmsbu idrettsplass	10 min 🚶
Fotball	4.6 km
🏊 Folkestad skole, idrettshall	11 min 🚶
Aktivitetshall	6.1 km
🏊 Pulsen - Trening og Helse	18 min 🚶
🏊 Trento Hurum/Røyken	24 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Mangler data
Mangler data
Mangler data

Vår referanse:
1110250039

Vår saksbehandler:
Mathias Carlsen

Telefon:
470 19 571

Vår dato:
07.05.2025

Megleropplysninger på Holtnes brygge 6 - gnr. 328, bnr. 356, snr. 33 (Ideell andel 1/1) i Asker kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn
Tone Dammann

Adresse

Fødselsdato
25.06.1966

Under henvisning til eiendomsmeulingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på			
Styreleder	Navn Cato Haugen	Tlf.	E-post. cato@cato.haugen@chgruppen.no
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr. 328	Bnr. 356	Snr. 33
	Kommune ASKER		
Sameiets org.nr:	986096116		Tomten er ☒ eiet ☐ festet
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ☐ Ja ☐ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. Tryg Forsikring 817 8089		
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad: Beløp kr

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	er litt usikker.		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	-				
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr 6.978 pr 31.12.2024			
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr 1903.469	Kr 23 111.-		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3517	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer: felleskostnader, vedlikehold, fors på fellesareal				
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	-	Seksjonens renteutgifter kr:	-		
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
		4.500	1506 93 69453		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

For Mangler data

Drm 8/5 2025

Sted, dato

Signatur

Ima Ar Jørgen Ide-Regnskap og økonomi AS

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post mathias.carlsen@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Asker



Mathias Carlsen
Kontorsjef/ Eiendomsmegler
mathias.carlsen@aktiv.no

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET HOLMSBU RESORT
fastsatt av årsmøte den 30.06.2021**

I medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017

1 SAMEIETS NAVN, FORMÅL OG ORGANISERING

Sameiets navn er Sameiet Holmsbu Resort (heretter også «Sameiet»). Sameiet består av 38 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 328 bnr. 356 i Asker kommune i henhold til tinglyst seksjonering.

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

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

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

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

2 SEKSJONSEIERNES FAKTISKE DISPOSISJONSRETT OG RETTSLIGE RÅDERETT

2.1 Seksjonseierne faktiske disposisjonsrett

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

2.2 Seksjonseiernes rettslige råderett

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

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

2.3 Særlig om virksomhet i sameiet og på naboeiendommene

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

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

3 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNING

3.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som;

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

- Snr. 1 og snr. 35 til snr. 38 har som del av sin vedlikeholdsplikt ansvar for *utskifting* av eventuelle vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen, samt membran og sluk i seksjonen.
- Snr. 29 til snr. 34 (fritidsboligene i sjøbodene) har som del av sin vedlikeholdsplikt ansvar for *utskifting* av sluk og membran i sin seksjon.
- Snr. 29 til snr. 34 (fritidsboligene i sjøbodene) har som del av sin vedlikeholdsplikt ansvar for utskifting av terrassebord og rekkverk rundt terrassen som utgjør seksjonens tilleggsdel. Vedlikehold av konstruksjonen for veranda/terrasse er et sameieansvar.
- Snr. 2 til snr. 28 (fritidsboligene i leilighetsbygget) har som del av sin vedlikeholdsplikt også ansvar for overflatevedlikehold av sin terrasse/balkong, herunder utskifting av belegg frem til membran.

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

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

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

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

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

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

3.3 Erstatning for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

4 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

4.1 Definisjon av felleskostnader

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

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

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

4.2 Utgangspunktet for fordeling av felleskostnader

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

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

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

4.3 Felleskostnader som er unntatt sonefordelingen

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

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

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

4.3.2 Felleskostnader som skal fordeles med lik andel på alle seksjoner

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

4.3.3 *Felleskostnader knyttet til låser og nøkkelkort*

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

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

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

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

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

4.4 **Innkrevning av felleskostnader**

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

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

4.5 **Eventuelle fellesinntekter**

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

5 **SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD**

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

6 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENES FORPLIKTELSE

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

7 ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern i årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

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

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

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

7.3 Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

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

7.4 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

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

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

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

Bortsett fra saker som nevnt i ovenfor i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet slik beskrevet i punkt 7.3. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke

står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.5 Flertallskrav

7.5.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

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

7.5.2 Utgangspunktet om alminnelig flertall

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

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

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

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

7.5.4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.5.5 *Beslutninger som krever enstemmighet*

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

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

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

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

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

7.6 **Inhabilitet på årsmøtet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

7.7 **Møteledelse og protokoll**

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én

seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8 STYRE

8.1 Plikt til å ha styre og valg av dette

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

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

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.2 Styrets oppgaver

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

8.3 Styremøter

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

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

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

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

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

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

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

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

9 STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR. HVEM SOM FORPLIKTER SAMEIET UTAD

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

Seksjonseierne forpliktes utad ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

10 REGNSKAP OG REVISJON

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

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

11 FORRETNINGSFØRER

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

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

12 FORSIKRING

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

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

13 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER – KRAV OM SØKNAD

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

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

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

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

14 PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

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

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

15 UTBYGGINGSRETT FOR HJEMMELSHAVER TIL SNR. 1 I SAMEIET

15.1 Innledning

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

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

Alle disse utbyggingsrettigheten må gjennomføres ved en eller flere reseksjoneringer.

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

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

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

15.2 Utbyggingsrett 1

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

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

15.3 Utbyggingsrett 2

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

Denne utbyggingsretten er gjennomført ved reseksjonering tinglyst den _____ 2021. Ved denne reseksjoneringen ble deler av fellesareal som bla. ble brukt som boder, omgjort fra å være fellesareal til å bli tilleggsdel til snr. 1 (T 1).

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

15.4 Utbyggingsrett 3

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

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

15.5 Marina/havneanlegg

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

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

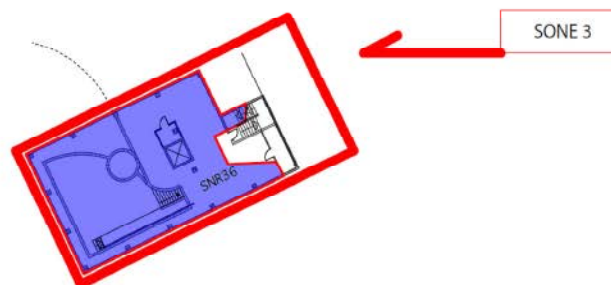
Nærværende vedtektsbestemmelse (punkt 15) kan ikke endres av sameiet uten etter samtykke fra hjemmelshaver til snr. 1 – «Rettighetshaver» (eventuelt et annet rettssubjekt som har overtatt utbyggingsretten). Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

16 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

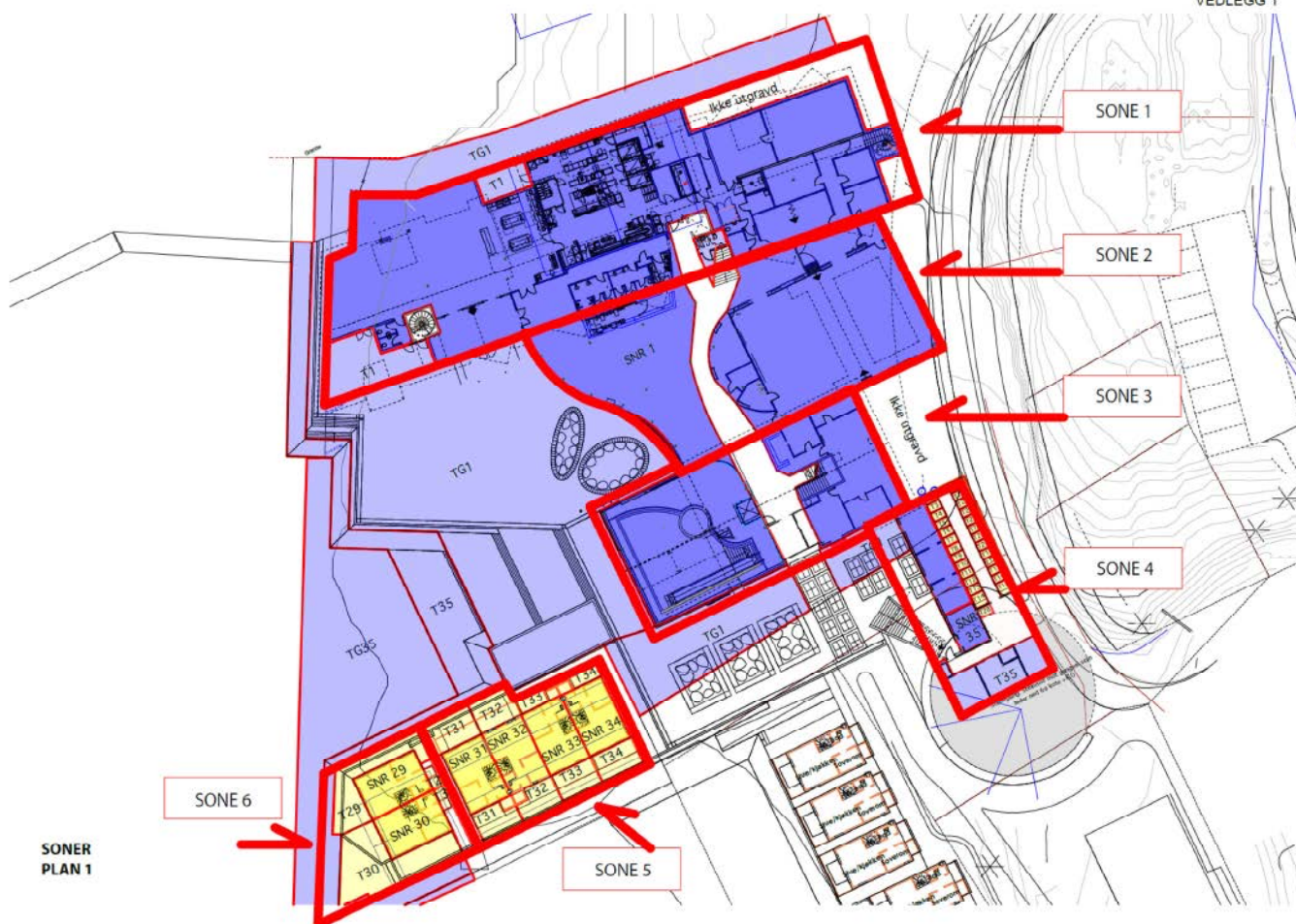
Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran. For øvrig gjelder eierseksjonsloven og utfyller disse vedtekter.

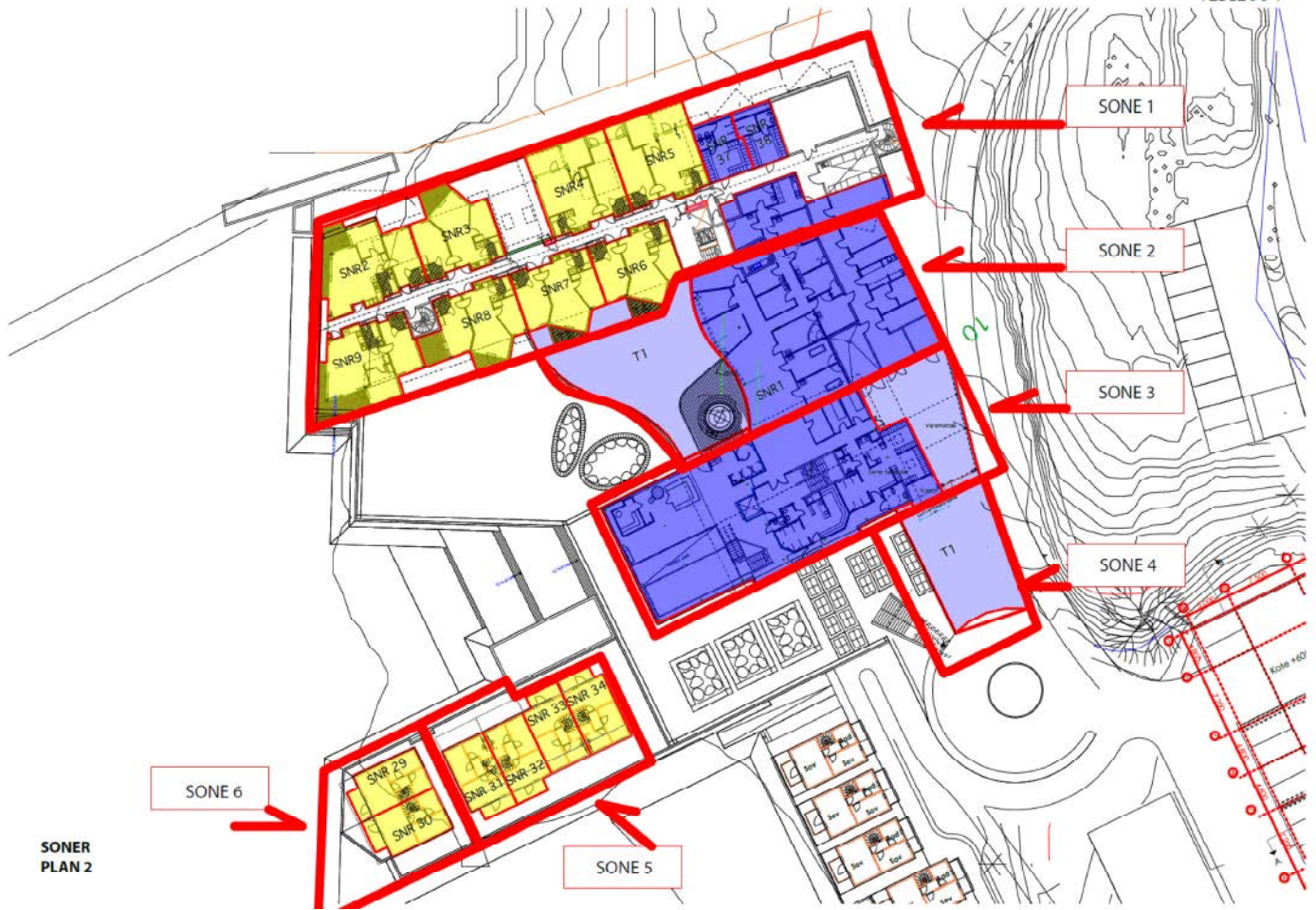
Vedlegg:

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



SONER
PLAN -1





SONER
PLAN 3



SONER
PLAN 4



SONER
PLAN 5

FORDELINGSNØKKEL			FORDELINGSNØKKEL			FORDELINGSNØKKEL			FORDELINGSNØKKEL			FORDELINGSNØKKEL			FORDELINGSNØKKEL		
SONE 1			SONE 2			SONE 3			SONE 4			SONE 5			SONE 6		
SNR	TELLER		SNR	TELLER		SNR	TELLER		SNR	TELLER		SNR	TELLER		SNR	TELLER	
S1	1060		S1	1000		S1	1240		S1	45		S21	72		S29	69	
S2	55					S36	296		S35	16		S32	72		S30	69	
S3	64											S33	72				
S4	75											S34	72				
S5	75																
S6	64																
S7	64																
S8	64																
S9	75																
S10	84																
S11	69																
S12	69																
S13	64																
S14	64																
S15	64																
S16	64																
S17	64																
S18	64																
S19	41																
S20	57																
S21	73																
S22	64																
S23	64																
S24	64																
S25	64																
S26	73																
S27	73																
S28	73																
S37	31																
S38	28																
NEVNER	2907		NEVNER	1000		NEVNER	1536		NEVNER	61		NEVNER	288		NEVNER	138	

VEDLEGG 3

FORDELINGSNØKKEL	
KUN SNR 2 TIL 34	
SNR	TELLER
S1	1060
S2	55
S3	64
S4	75
S5	75
S6	64
S7	64
S8	64
S9	75
S10	84
S11	69
S12	69
S13	64
S14	64
S15	64
S16	64
S17	64
S18	64
S19	41
S20	57
S21	73
S22	64
S23	64
S24	64
S25	64
S26	73
S27	73
S28	73
S29	69
S30	69
S31	72
S32	72
S33	72
S34	72
NEVNER	3274

VEDLEGG 4

FORDELINGSNØKKEL	
KUN SNR 2 TIL 28	
SNR	TELLER
S1	1060
S2	55
S3	64
S4	75
S5	75
S6	64
S7	64
S8	64
S9	75
S10	84
S11	69
S12	69
S13	64
S14	64
S15	64
S16	64
S17	64
S18	64
S19	41
S20	57
S21	73
S22	64
S23	64
S24	64
S25	64
S26	73
S27	73
S28	73
NEVNER	2848

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 721 125	2 237 745
Sum driftsinntekter		2 721 125	2 237 745
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-125 510	0
Annen driftskostnad		-2 580 485	-1 859 806
Sum driftskostnader		-2 705 995	-1 859 806
Driftsresultat		15 130	377 939
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 538	0
Sum finansinntekter		1 538	0
Netto finans		1 538	0
Resultat før skattekostnad		16 668	377 939
Årsresultat		16 668	377 939
Overføringer			
Annen egenkapital		16 668	377 939
Sum overføringer		16 668	377 939

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		129 958	332 500
Andre kortsiktige fordringer		120 342	112 401
Sum fordringer		250 300	444 901
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	1 692 073	1 043 543
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 692 073	1 043 543
Sum omløpsmidler		1 942 373	1 488 444
SUM EIENDELER		1 942 373	1 488 444

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	771 039	754 371
Sum opptjent egenkapital		771 039	754 371
Sum egenkapital		771 039	754 371
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		650 756	264 865
Skyldige offentlige avgifter	2	40 910	0
Annen kortsiktig gjeld	4	479 668	469 208
Sum kortsiktig gjeld		1 171 334	734 073
Sum gjeld		1 171 334	734 073
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 942 373	1 488 444

Cato Haugen
styrets leder

Tore Haugen
styremedlem

Terje Andreas Flygind
styremedlem

Geir Dokken
varamedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	110 000	0
Arbeidsgiveravgift	15 510	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	125 510	0

Mer om årsverk og lønn

Lønnskostnader for året er i forbindelse med styre honorar

Note 2 - Bankinnskudd

Av innestående i bank er kr. 25 400,- bundne skattetrekks midler

Note 3 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	754 371	754 371
Årsresultat	16 668	16 668
Egenkapital 31.12.2023	771 039	771 039

Mer om egenkapital

Resultatet overføres til annen egenkapital kr 16 668

Note 4 - Annen kortsiktig gjeld

Diverse avsetninger i regnskapet

avsatt strøm	200 000
avsatt strømmålere	279 668

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

This documents contains 6 pages before this page
Dokumentet inneholder 6 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 6 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 6 sider før denne side

Cato Haugen

3fa16deb-f059-4181-9f75-de8e6f71a8e6 - 2024-05-02 14:04:18 UTC +03:00
BankID - 46ea8de7-1386-4c0d-abfa-145d70711c98 - NO

Tore Haugen

2e3c6f5f-27e4-4aa9-993d-ba966cb68c26 - 2024-05-03 09:11:08 UTC +03:00
BankID - 396fece0-62b3-4e98-bdf4-340b68108a35 - NO

Terje Andreas Flygind

1a0d9a27-1bfb-4c18-aba1-f628348a5fe2 - 2024-05-03 10:20:49 UTC +03:00
BankID - b318c399-e3f5-4696-b7a1-990b9ca03cd8 - NO

Geir Dokken

bb6b9b53-9ba9-422c-92eb-edd952e9d313 - 2024-05-07 12:26:01 UTC +03:00
BankID - 578f0263-05be-48bb-886a-e3fd64b5a023 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende



HURUM KOMMUNE

00880281542

Plan og samfunn

fakt sm et

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

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

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

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Med hilsen

Hallvard Lid
Hallvard Lid
saksbehandler

Gebyr kr. 1000,- regning vil bli sendt

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

Org.nr.: 964963193

Bankgiro: 2240.05.60645

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

Kontonr. Skatt: 7855 05 06288

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 328, Bruksnr 356, Seksjonsnr 33	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	2108 Rødtangen
Veiadresse:	Holtnes brygge 6, gatenr 31307	Valgkrets:	12 Klokkearstua
(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:	72/5 930
Arealkilde:				Areal felles tomt:	3 462,5 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 verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

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

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

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

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Appartement****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Holtnes brygge 6	Annet enn bolig	62,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.12.2002
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.12.2002
Energikilde:		BRA annet:	248,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	248,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.06.2003
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	21931020			Antall etasjer:	2

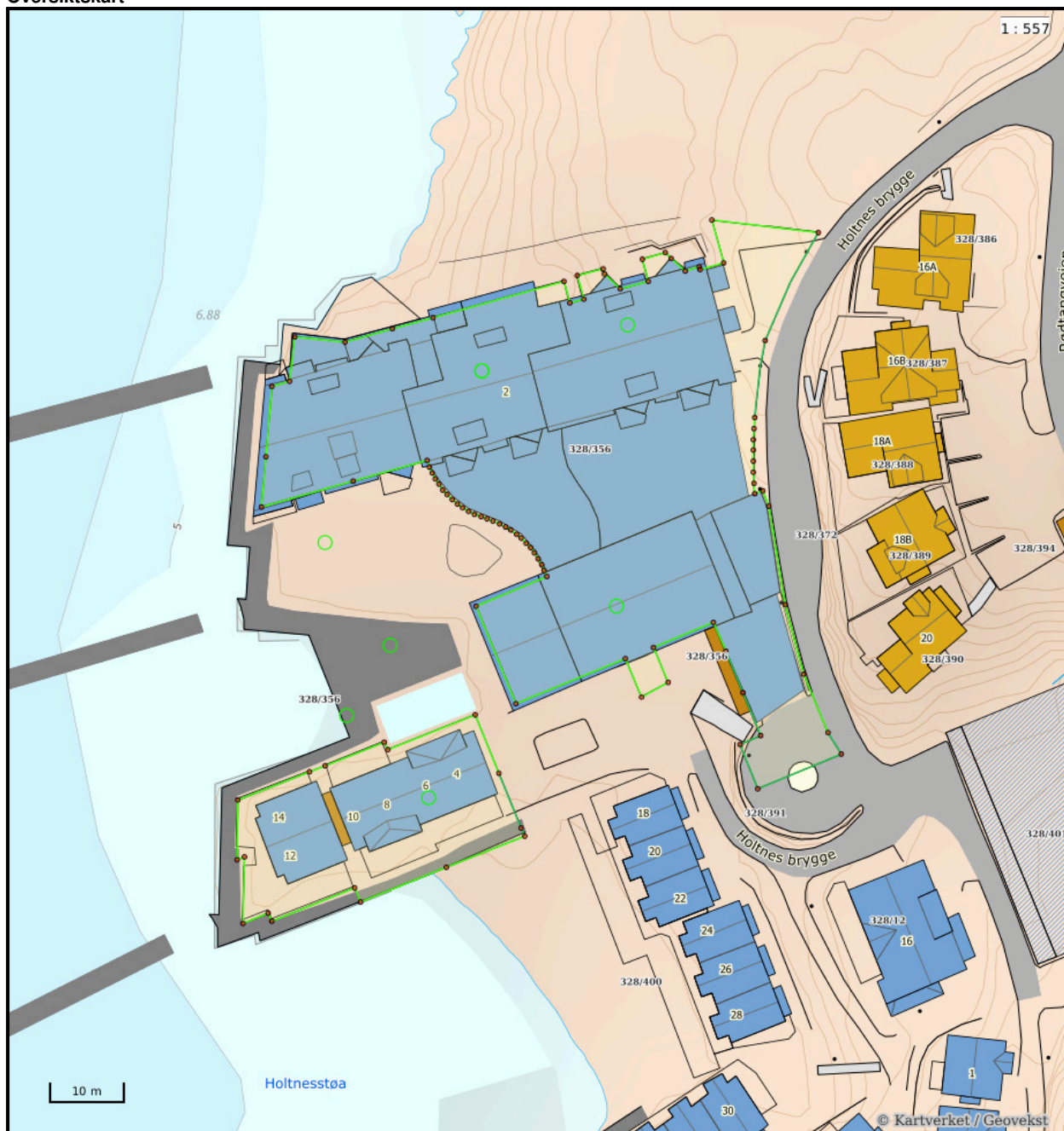
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				128,0	128,0				
H02				120,0	120,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

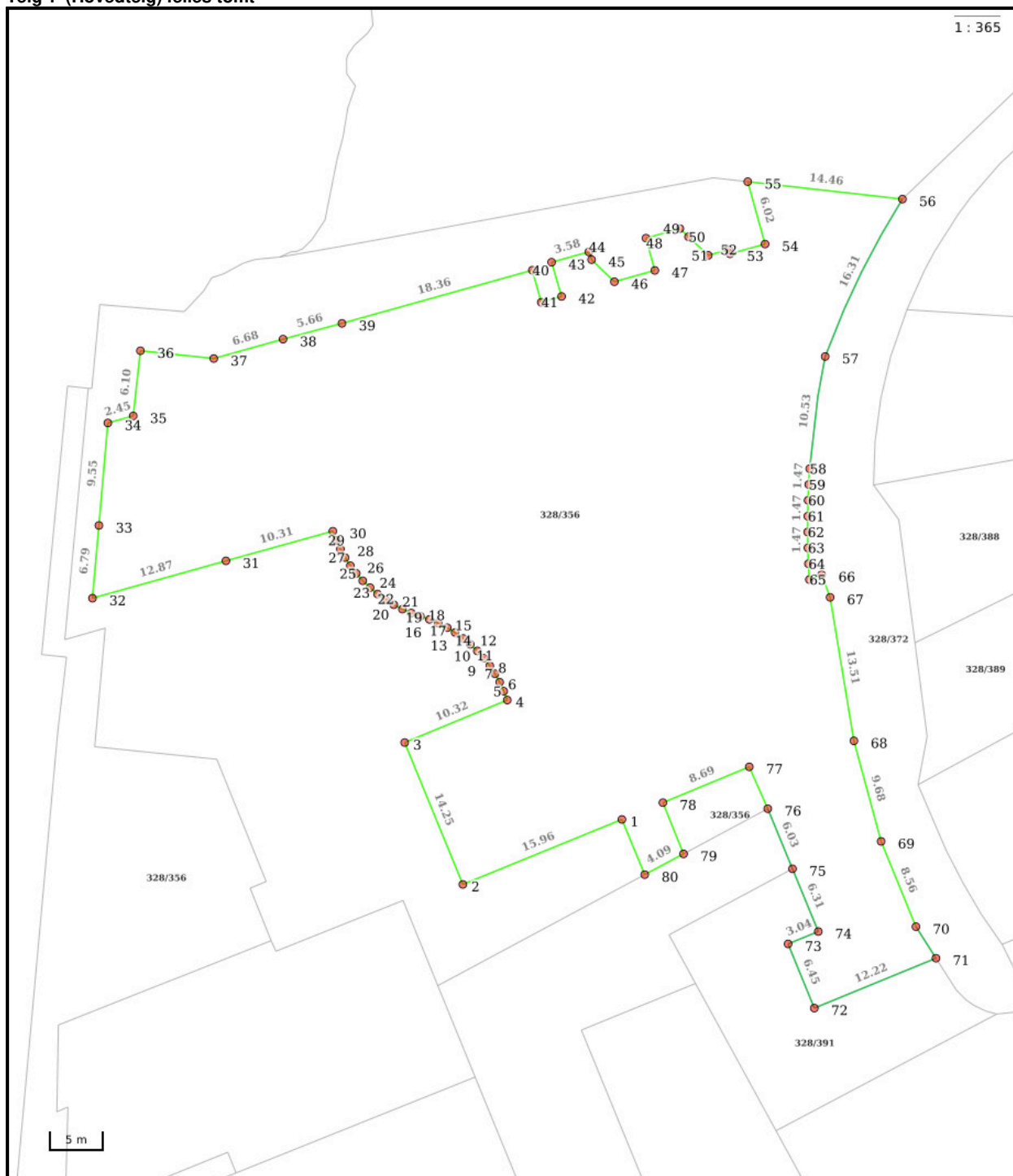
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 2 810,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 601 161,06	579 952,82	15,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 601 153,71	579 938,65	14,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 601 166,35	579 932,07	10,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 601 171,15	579 941,22	0,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 601 171,92	579 940,82	0,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 601 172,73	579 940,36	0,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 601 173,47	579 939,86	0,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 601 174,17	579 939,30	0,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 601 174,83	579 938,69	0,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 601 175,44	579 938,03	0,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
11	6 601 175,99	579 937,32	0,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
12	6 601 176,47	579 936,63	0,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
13	6 601 176,96	579 935,82	0,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
14	6 601 177,32	579 935,05	0,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
15	6 601 177,68	579 934,18	0,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
16	6 601 177,95	579 933,33	0,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
17	6 601 178,16	579 932,47	0,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
18	6 601 178,39	579 931,60	0,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
19	6 601 178,68	579 930,75	0,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
20	6 601 179,01	579 929,91	0,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
21	6 601 179,41	579 929,10	0,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
22	6 601 179,87	579 928,32	0,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
23	6 601 180,39	579 927,58	0,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
24	6 601 180,96	579 926,85	0,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
25	6 601 181,59	579 926,19	0,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
26	6 601 182,25	579 925,57	0,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
27	6 601 182,96	579 925,02	0,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
28	6 601 183,72	579 924,51	0,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
29	6 601 184,50	579 924,07	0,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
30	6 601 185,31	579 923,66	10,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
31	6 601 181,66	579 914,02	12,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
32	6 601 177,09	579 901,98	6,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
33	6 601 183,88	579 901,96	9,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

34	6 601 193,43	579 901,93	2,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
35	6 601 194,29	579 904,23	6,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
36	6 601 200,39	579 904,35	6,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
37	6 601 200,28	579 911,20	6,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
38	6 601 202,65	579 917,45	5,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
39	6 601 204,61	579 922,76	18,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
40	6 601 211,12	579 939,93	3,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
41	6 601 208,22	579 941,03	1,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
42	6 601 208,93	579 942,86	3,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
43	6 601 212,02	579 941,65	3,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
44	6 601 213,29	579 945,00	0,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
45	6 601 212,59	579 945,33	2,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
46	6 601 210,75	579 947,63	3,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
47	6 601 212,13	579 951,27	3,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
48	6 601 215,04	579 950,19	3,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
49	6 601 216,21	579 953,24	1,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
50	6 601 215,53	579 954,11	2,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
51	6 601 213,97	579 956,09	1,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
52	6 601 214,67	579 957,94	0,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
53	6 601 214,29	579 958,08	3,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
54	6 601 215,49	579 961,25	6,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
55	6 601 221,12	579 959,12	14,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
56	6 601 220,80	579 973,58	16,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-76,78	Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
57	6 601 205,59	579 967,76	10,53m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-76,79	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
58	6 601 195,08	579 967,26	1,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
59	6 601 193,61	579 967,30	1,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
60	6 601 192,14	579 967,38	1,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
61	6 601 190,67	579 967,48	1,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
62	6 601 189,20	579 967,60	1,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
63	6 601 187,74	579 967,76	1,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
64	6 601 186,27	579 967,94	1,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
65	6 601 184,82	579 968,16	1,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
66	6 601 185,38	579 969,25	2,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne
67	6 601 183,35	579 970,23	13,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne
68	6 601 170,28	579 973,63	9,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne
69	6 601 161,20	579 976,99	8,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne
70	6 601 153,60	579 980,93	3,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
71	6 601 150,85	579 983,05	12,22m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
72	6 601 145,21	579 972,21	6,45m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
73	6 601 150,93	579 969,24	3,04m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

74	6 601 152,33	579 971,94	6,31m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	13	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
75	6 601 157,92	579 969,02	6,03m	Terrengmålt	13	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
76	6 601 163,27	579 966,23	4,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
77	6 601 166,99	579 964,17	8,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
78	6 601 162,96	579 956,48	5,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
79	6 601 158,39	579 958,82	4,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
80	6 601 156,14	579 955,40	5,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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



Areal og koordinater**Areal:** 652,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

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

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 31.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	328	Bruksnr.	356	Festenr.		Seksjonsnr.	33
Adresse	Holtnes brygge 6, 3484 HOLMSBU								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over 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.areasplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	Delareal 5 142 m ² Arealbruk Næringsvirksomhet,Nåværende
	Delareal 5 238 m ² BestemmelseOmrådenavn #6 100m b. langs sjø KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 5 564 m ² BestemmelseOmrådenavn #9 Nullvekst sør KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 4 m ² Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende

Delareal 322 m²
Arealbruk Småbåthavn,Nåværende

Delareal 96 m²
Arealbruk LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende

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 ² Formål Bevertning
	Delareal 119 m ² Formål Fritidsbebyggelse
	Delareal 40 m ² Formål Felles avkjørsel
	Delareal 107 m ² Formål Friluftsområde
	Delareal 103 m ² Formål Fellesområde
Id	06286091
Navn	HOLTNES BRYGGE
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/9377/06286091_Bestemmelser.pdf



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 31.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	328	Bruksnr.	356	Festenr.		Seksjonsnr.	33
Adresse	Holtnes brygge 6, 3484 HOLMSBU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Feiing	195,55 kr
Renovasjon	2 841,38 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



**Asker
kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 01.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	328	Bnr:	356	Fnr:		Snr:	33
Adresse:	Holtnes brygge 6, 3484 HOLMSBU						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

Priser og beregninger for vann og avløp:

<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

Vann/avløp

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

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



**Asker
kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 02.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	328	Bnr:	356	Fnr:		Snr:	33
Adresse:	Holtnes brygge 6, 3484 HOLMSBU						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

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 (Fr1-Fr2).
- Områder for næring-turistanlegg (Fr1, Fr2)
- Områder for bevertning og annen service (Nb1).

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

- Kjørevei (Tk1).

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

- Parkbelte (Sp1).
- Område for småbåthavn (Sh1).
- Frisiktsone
- Adkomstvei (S1).
- 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:

Frk 1: 25% BYA.

Frk 2: 35% BYA.

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

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

4.1 Området skal benyttes til fritidsbebyggelse for utleie.

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

4.3 Bebyggelsen skal plasseres ihht denne regulerings-/bebyggelsesplanen.

Bygningstype og nivå på bygningsens hovedplan er angitt.

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

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

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

4.7 Det tillates ikke etablert bebyggelse innenfor området med virksomhet som medfører støy eller annen forurensing ut over de til en hver tid gjeldende lover, forskrifter og vedtekter.

Planutvalget kan ved behandling av bebyggelsesplan kreve framlagt støyberegning for planlagt utbygging.

Bygningsrådet kan ved behandling av søknad om byggetillatelse kreve framlagt støyberegninger for tiltaket.

§5 OMRÅDER FOR BEVERTNING OG ANNEN SERVICE (Nb1)

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

5.2 Bebyggelsen kan være inntil 3 etasjer.

5.3 Gesimshøyden skal ikke overstige 7,0 m.

5.4 Bygningen skal ha saltak minimum 22°.

5.5 BYA skal ikke overstige 40%.

5.6 For område Nb1 må det utarbeides bebyggelsesplan.

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

§ 6 KJØREVEI (Tk 1)

- 6.1 I område Tk 1 ligger eksisterende kjørevei.

§ 7 OMRÅDE FOR SMÅBÅTHAVN (Sh 1)

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

§ 8 SPESIALOMRÅDE ADKOMSTVEI (S1)

- 9.1 Område S1 skal benyttes som felles adkomst til områdene Nb 1, Frf 1-Frf 2, Frk 1-3 og Fp 2.

§ 9 PARKBELTE (Sp 1)

- 11.1 I dette området skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares i størst mulig grad.

§ 10 FELLES PARKERING (Fp 1-Fp 4)

- 12.1 Fp 1 skal benyttes som parkering til område Frf 1.
Fp 2 og Fp 4 skal benyttes som parkering til område Frf 2 og Frk 1.
Fp 3 skal benyttes som parkering til område Frk 3 og Frk 1.

§ 11 DISPENSASJON

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

I medhold av Plan- og bygningslovens §28-1 av 21. April 1989 nr. 7 har det faste utvalget for plansaker ("Utviklingsutvalget") i møte den 25.06.02., sak 056/02, vedtatt disse reguleringsbestemmelser i tilknytting til mindre vesentlig endring av "Reguleringsplan for Holtnesstøa".

Bestemmelsene (1,0 - §13.1) er gjengitt her i samsvar med Planutvalgets vedtak.

Hurum, den.....

Ulrik Vee
Ordfører i Hurum kommune.

BESTEMMELSER FOR HOLTNES BRYGGE

Revidert i h t planutvalgets vedtak 25.06.02.

Formålet med bebyggelsesplanen og tilhørende bestemmelser er:

1. Å legge forholdene til rette for utvikling av næring-turistanlegg, bevertning og annen service, med tilhørende anlegg.
2. Å sikre en videreutvikling av eksisterende serviceanlegg.

§1 GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- 1.2 Planområdet beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

BYGGEOMRÅDER (PBL §25 1. ledd nr. 1):

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

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

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

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

- Felles parkering (Fp1-Fp2, Fp4).

§2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 PLANKRAV

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

2.2 PARKERING

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

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

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

2.3 BEBYGGELSENS FORM OG MATERIALBRUK

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

2.4 BYGGEGRENSER

Anlegg under overflatenivå terreng har byggegrense 0 meter fra reguleringsgrense.

Øvrige byggegrenser er vist på plankartet.

2.5 BEVARING AV VEGETASJON

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

2.6 **VANN OG AVLØPSANLEGG**

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

2.7 **REKKEFØLGEBESTEMMELSE**

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

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

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

3.2 Bygningsomriss er angitt i planen.

3.3 BYA skal ikke overstige 40%.

3.4 Gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter.

Trappe- og heishus kan legges inntil 2 meter over gesimshøyde.

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

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

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

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

§ 4 SPESIALOMRÅDER

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

4.2 Turvei S2 skal holdes åpen for allmenn ferdsel.

4.3 Bryggeområdet S3 skal holdes åpen for allmenn ferdsel.

§ 5 FELLES PARKERING (Fp2,Fp4)

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

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

Bestemmelsene (1,0 - §5.1) er gjengitt her i samsvar med Planutvalgets vedtak.

Hurum, den.....

Ulrik Vee
Ordfører i Hurum kommune.



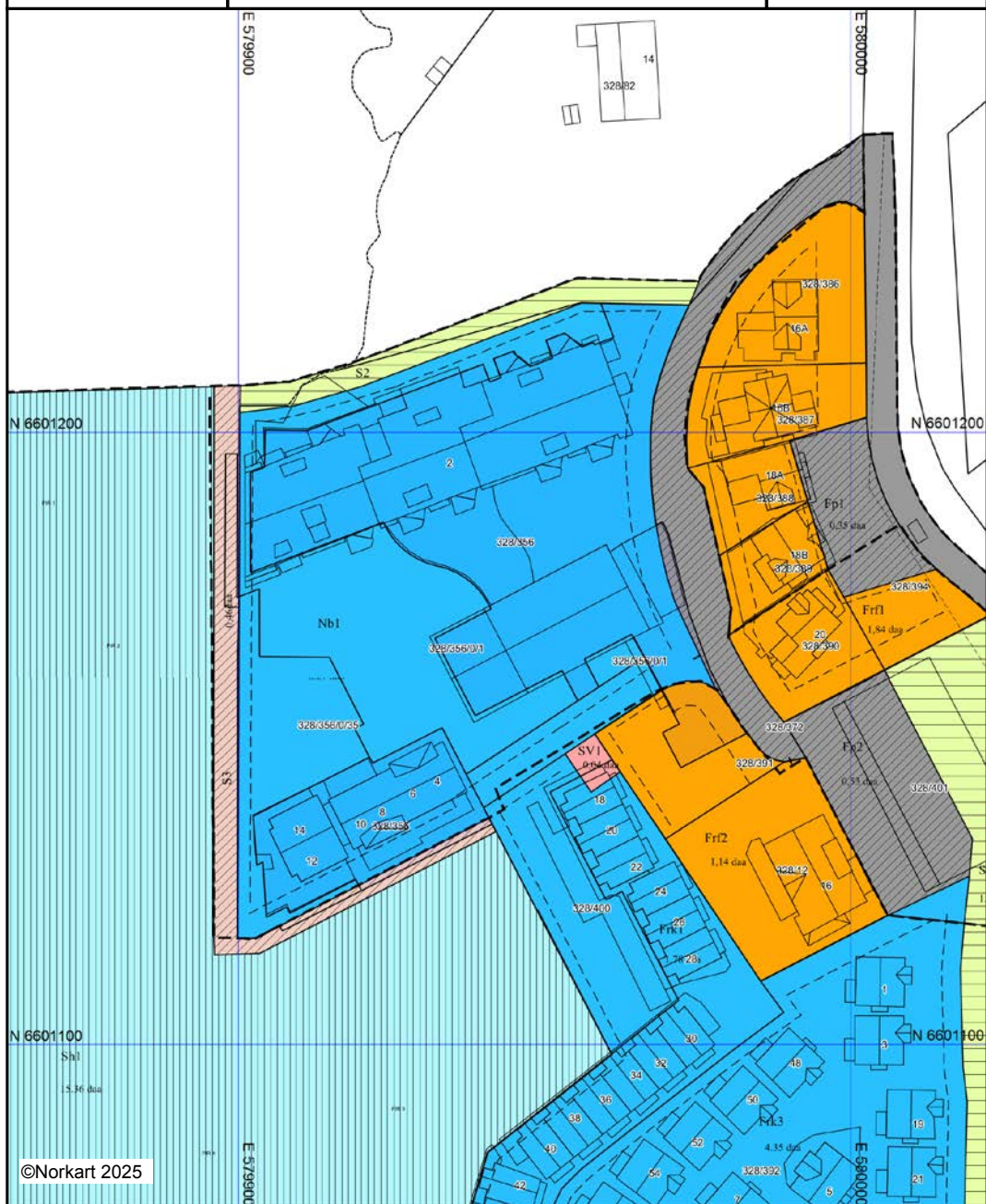
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 328/356/0/33
Adresse: Holtnes brygge 6
Dato: 31.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

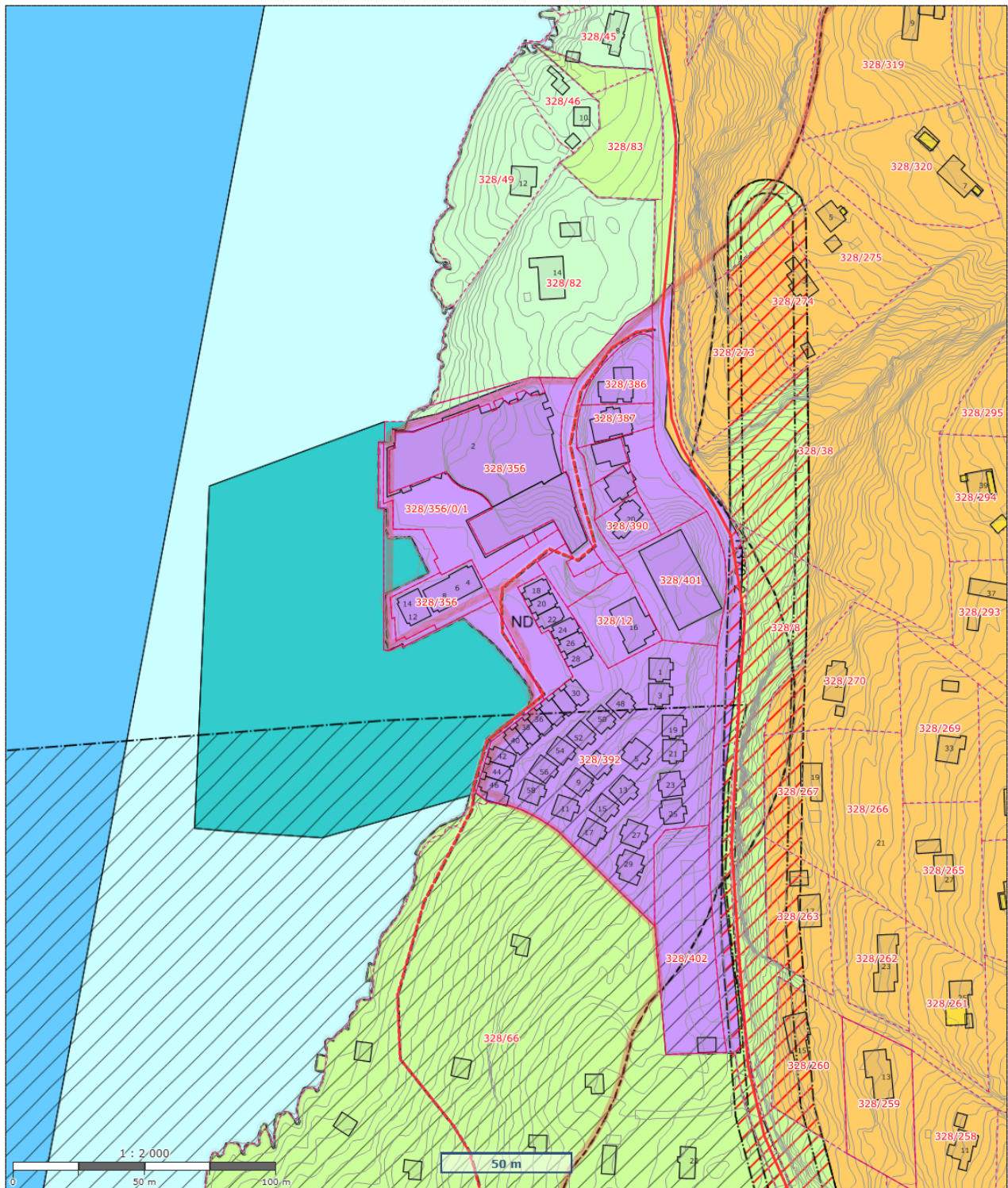
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

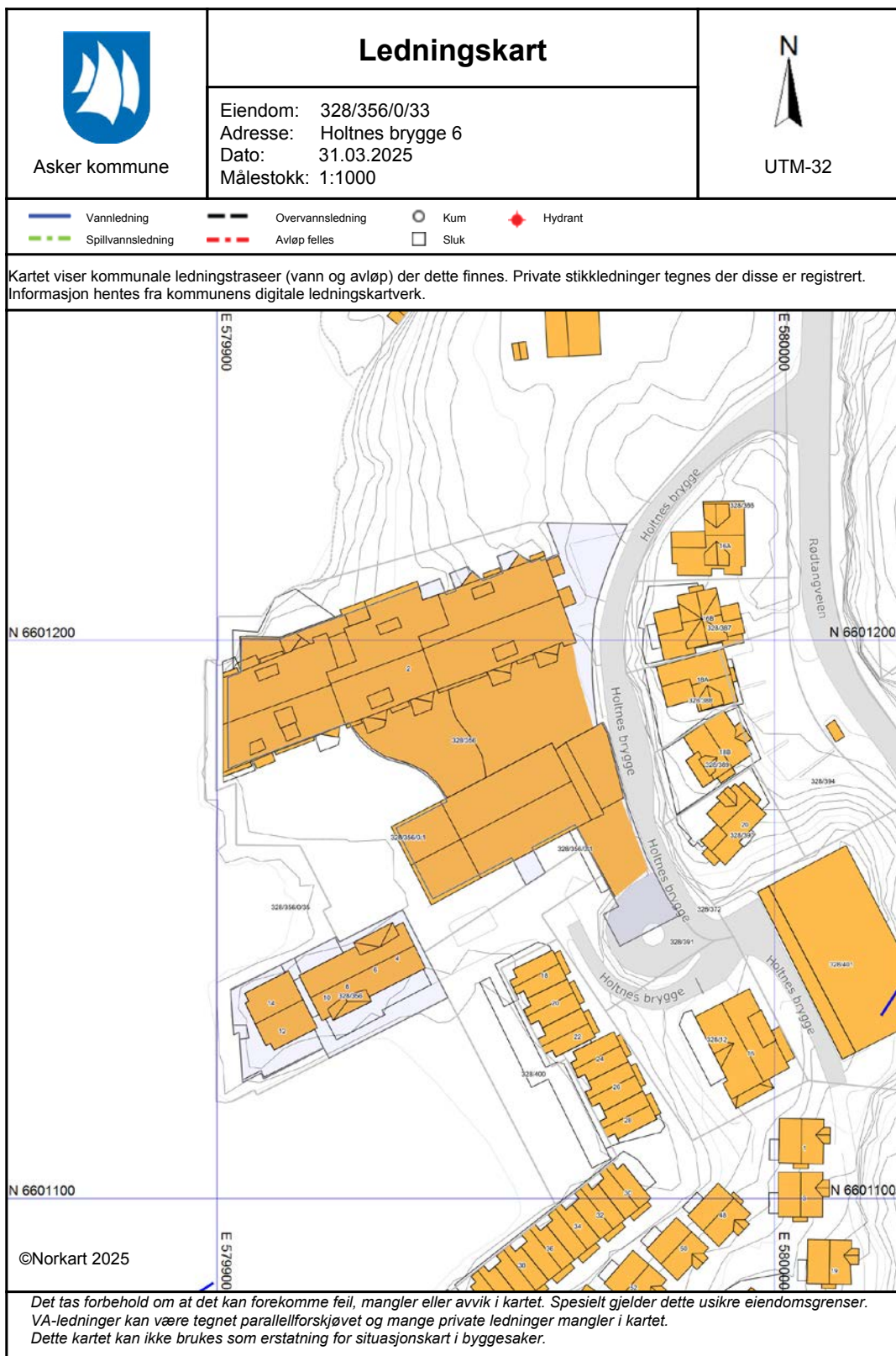
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Frisiktslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift plantilbehør



 Asker kommune	Kommuneplankart	 N Målestokk: 1:2000 Dato: 9/5-2025 Format A4
--	--------------------------	--

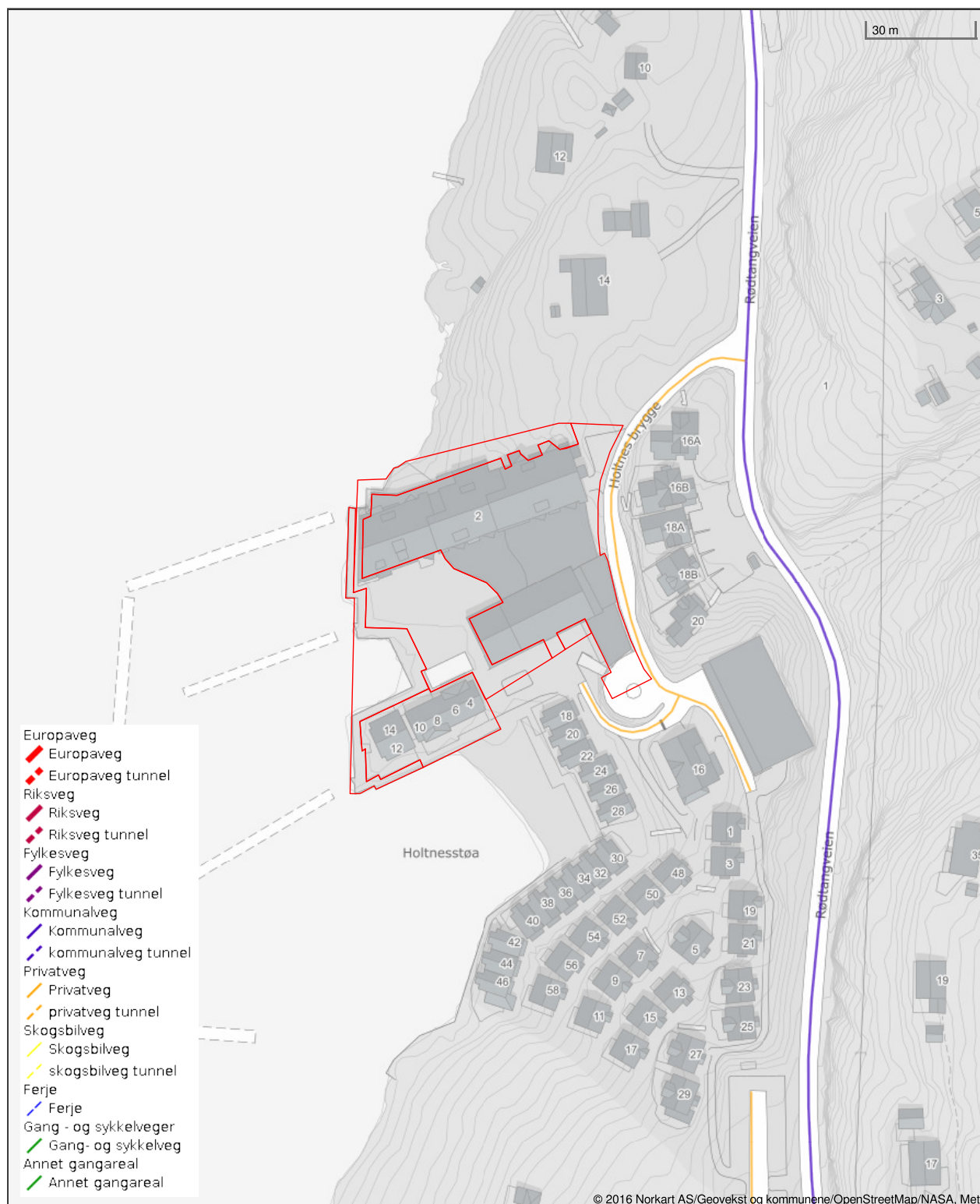
Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Kommuneplan - Arealformål	...
Az Generell påskrift - Linje	...
Planområde kommuneplan	...
1142 - Lokalturveg - vertikalnivå 2 (eksisterende)	...
KpArealGrense	...
KpFareGrense	...
KpAngittHensynGrense	...
KpBestemmelseGrense	...
1140 - Turveg/turdrag - vertikalnivå 2 (eksisterende)	...
1111 - Byggegrense	
KpFareSone	
KpAngittHensynSone	
Az KpBestemmelseOmråde	
1120 - Fritidsbebyggelse - (eksisterende)	
1300 - Næringsbebyggelse - (eksisterende)	
5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)	
5200 - LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. - (eksisterende)	
6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)	
6200 - Farleder - (eksisterende)	
6230 - Småbåthavn - (eksisterende)	
Informasjon - Samferdselslinje	
Kyststi	
Kyststi (ikke bindende)	
Eiendomsgrense	
Sikker eiendomsgrense	
Ikke sikker eiendomsgrense	
Matrikkelnummer	
Matrikkelnummer	
MatrikkelnummermedSnr	
Godkjent byggetiltak	
Godkjent byggetiltak	
Eiendomsinformasjon	
Eiendom	
Informasjon - Arealformål	
Informasjon - Hensynssoner	
Informasjon - Bestemmelsesområder	
Informasjon - Juridiske linjer	
Juridiske linjer - klikkbare	
Informasjon - Bestemmelsesgrense	
Tooltip - bestemmelsesgrense	
Bygningsinformasjon	
Bygning	
Informasjon og plandokumenter	
Endelig vedtatt plan	
Bakgrunnskart kommuneplan WMS	
Kommunegrense	
Kommuneplan - Hensynssoner	





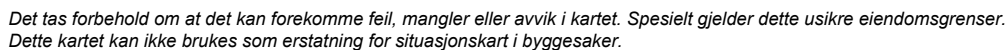
Vegstatuskart for eiendom 3203 - 328/356//



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.

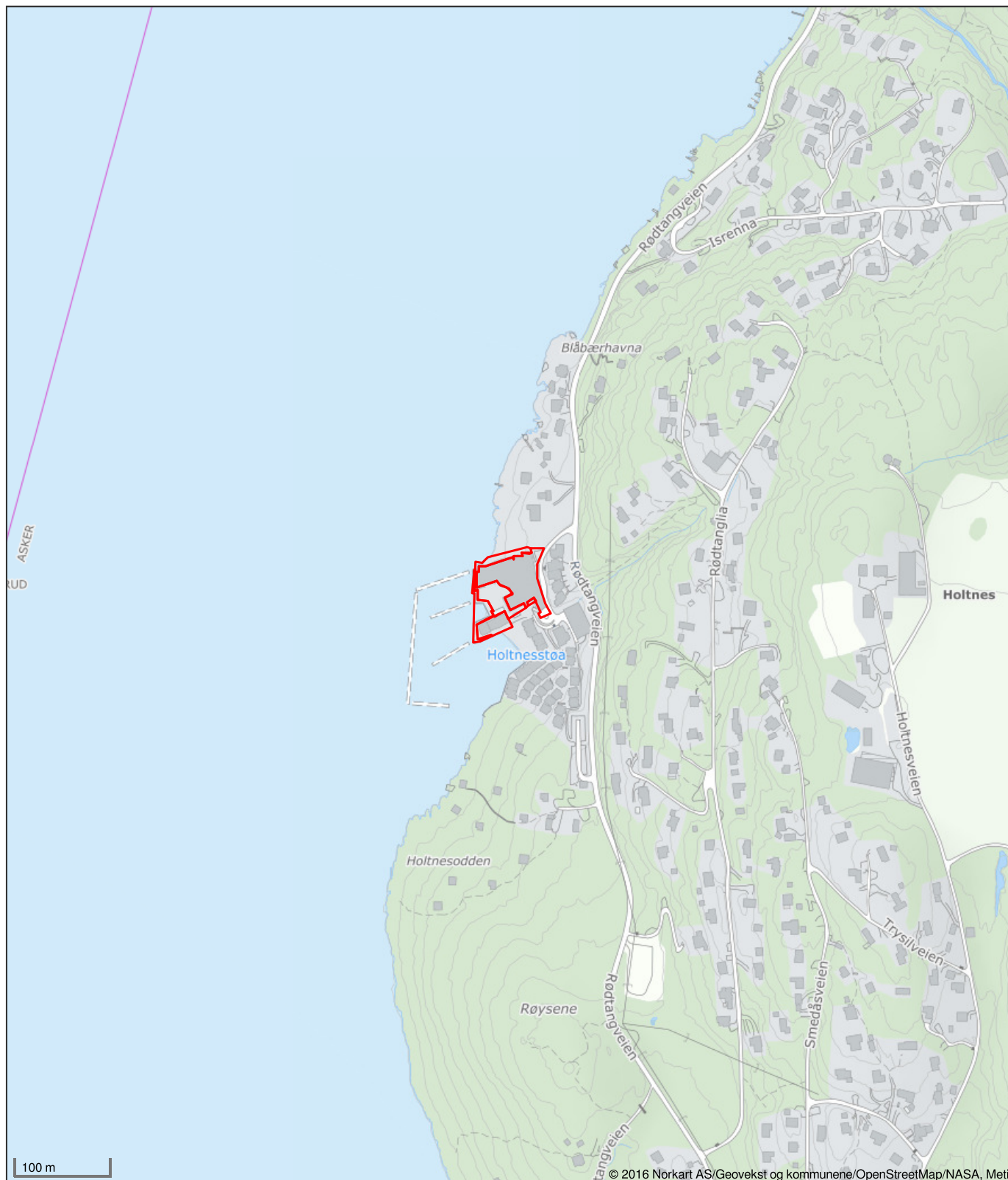


Eiendom: 328/356/0/33
Adresse: Holtnes brygge 6
Dato: 31.03.2025
Målestokk: 1:1000





Oversiktskart 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.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 328, Bruksnummer 356, Seksjonsnummer 33 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

07.05.2025 kl. 13.36

Oppdatert per

07.05.2025 kl. 13.31

Adresse(r) :

Gateadresse: **Holtnes brygge 6**

Gatenr: **31307**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **3484 HOLMSBU**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/378040-1/200 18.05.2011 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 2 790 000
Omsetningstype: Fritt salg
DAMMANN TONE
FØDT: 25.06.1966

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutetter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutetter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2020/2769530-1/200 20.07.2020 **PANTEDOKUMENT**
13:52

Beløp: NOK 3 910 000
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2253043-1/200 18.11.2024 **** MASSETRANSPORT**
10:31

FRA: DANSKE BANK A/S NUF
ORG.NR: 977 074 010
TIL: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1802725-1/200 13.08.2024 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00

Rettighetshaver: HOLMSBU INFRA AS
ORG.NR: 925 218 944

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

GRUNNDATA

2000/16314-1/90 05.10.2000	MÅLEBREV Målebrev erstatter tgl. målebrev 17/2.1987 dbnr. 1438. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2000/16314-2/90 05.10.2000	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2000/16334-2/90 05.10.2000	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2003/5964-1/90 11.04.2003	MÅLEBREV GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2003/5964-2/90 11.04.2003	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2003/6375-1/90 23.04.2003	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 33 Formål: Næring Tilleggsdel: Bygning og grunn Sameiebrøk: 72/6137
2020/1320088-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0628 GNR: 28 BNR: 356 FNR: 0 SNR: 33
2023/852901-1/200 10.08.2023 21:00	RESEKSJONERING SNR: 33 Formål: Næring Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 72/5930 VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt Endring av tegninger Endring av fellesareal Endring av hoveddel Deling av seksjon Endring av sameiebrøk Endring av tilleggsdel
2024/211053-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3025 GNR: 328 BNR: 356 FNR: 0 SNR: 33

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1987/403134-1/90 15.04.1987 **BEST. OM ADKOMSTRETT**

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 07.05.2025 13:36 - Sist oppdatert 07.05.2025 13:31
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 2 av 3

Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 328 BNR: 12
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 328 BNR: 356

2002/21880-1/90 29.11.2002 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 328 BNR: 372
Best. om felles vedlikehold.
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke av bnr.
356.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 328 BNR: 356

2006/109798-1/200 12.01.2006 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 328 BNR: 402
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3445383-1/200 07.12.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 328 BNR: 401

2024/1802803-1/200 13.08.2024 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 328 BNR: 356 FNR:
0 SNR: 35
Bestemmelse om leie av båtplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1802949-1/200 13.08.2024 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 328 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3203 GNR: 328 BNR: 402
Bestemmelse om tilknytning til vannbehandlingsanlegg
Bestemmelse om drift og vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00014927	31.03.2025	1110250039

Om dokumentet

Ident

1987/403134/90

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

 **ASBJØRN DAHL AS ASKER**DAGBOKFØRT
15.04.87 03134
SØRENKRIVEREN I
LIER, RØYKEN OG HURUM

= E R K L Æ R I N G =

Undertegnede, Alf Mortensen Jr. f.pnr.:
adr.: 3484 Holmsbu - gir herved nåværende og fremtidige
eiere av eiendommen gnr 28 bnr 356 i Hurum rett til å
benytte adkomstvei over, og rett til vannforsyning fra
dypvannsbrønn på min eiendom, gnr 28 bnr 12 i Hurum.

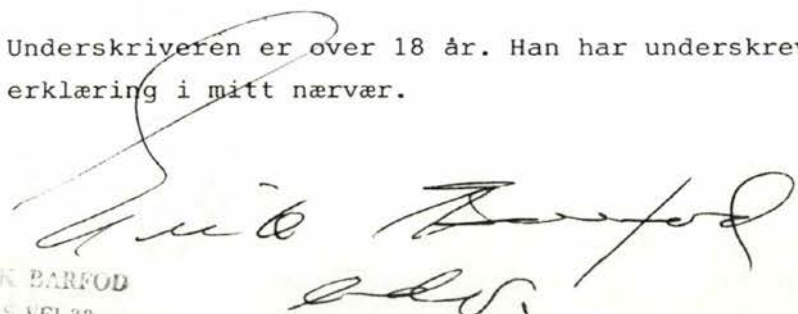
Det er en forutsetning for denne erklæring at
alle utgifter forbundet med vedlikehold og drift av
adkomstvei og dypvannsbrønn deles mellom disse to
eiendommer etter bruksintensiteten.

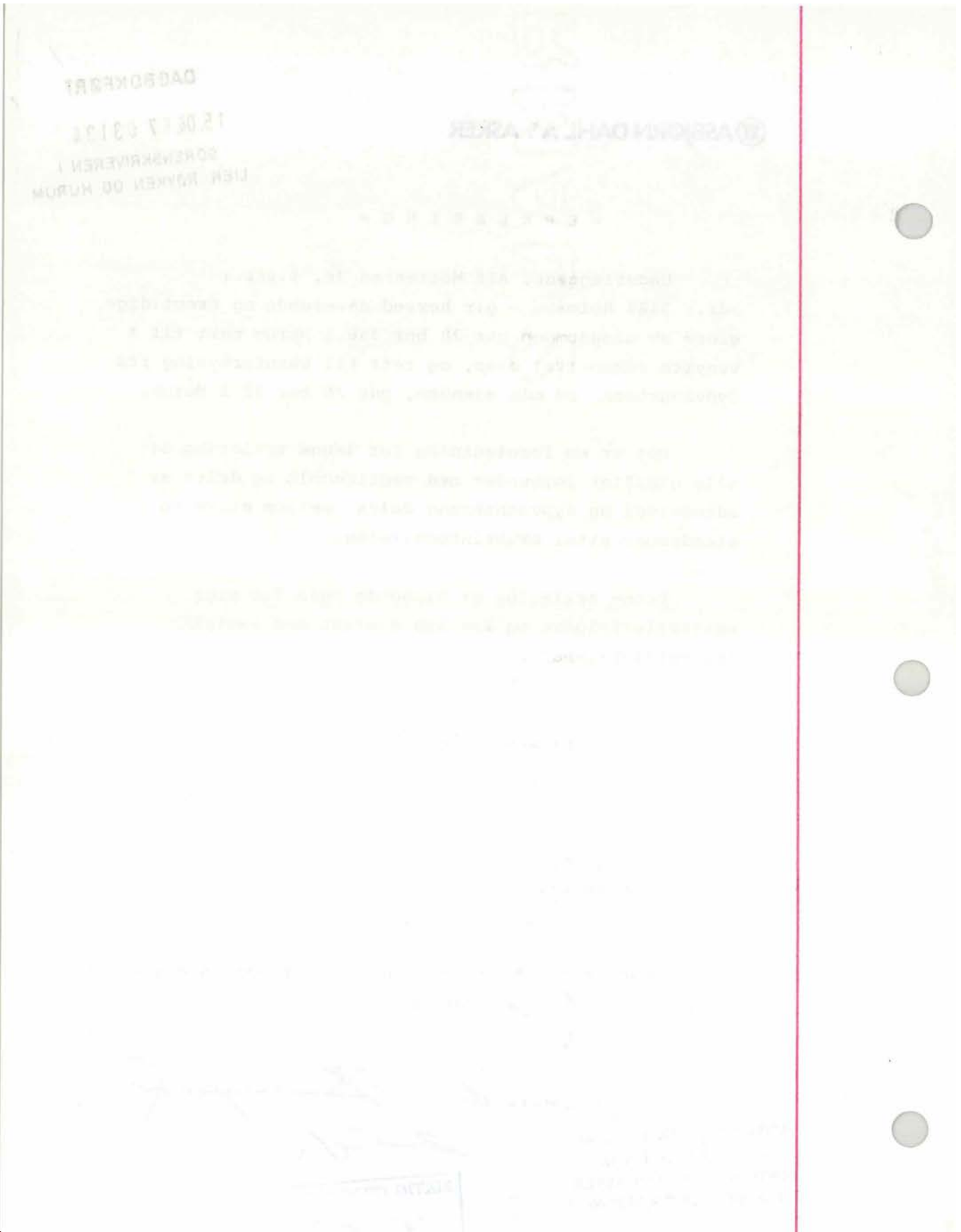
Denne erklæring er bindende også for mine
rettsetterfølgere og kan kun slettes med samtykke
fra rettighetshaver.

Holmsbu, 15/2-87


Alf Mortensen Jr.

Underskriveren er over 18 år. Han har underskrevet
denne erklæring i mitt nærvær.


ADVOKAT WILHELM BARFOD
KNUD ASLAKSEN VEI 38
POSTBOKS 289 - 1371 ASKER
TLF. 02-781843 - 783746RIKTIG GJENPART

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00014926	31.03.2025	1110250039

Om dokumentet

Ident
2002/21880/90

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

ERKLÆRING

TINGLYST

28 NOV. 2002

DRAMMEN TINGRETT

DAGBOKNR.: 21880

ADKOMSTRETT

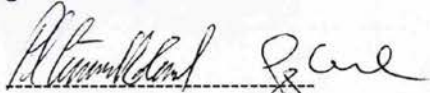
Gnr. 28, bnr. 356 i Hurum kommune, skal ha rett til adkomst over gnr. 28, bnr. 372, fra Rødtangveien til egen tomtegrense. Adkomstretten gir rett til så vel gangadkomst som adkomst med kjøretøy til tomtegrensen.

Gnr. 28, bnr. 356 og bnr. 372 skal i fellesskap forestå og bekoste vedlikehold og nødvendige fornyelser av adkomstveien, med en halvpart på hver.

Ovennevnte rettighet tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 28, bnr. 372, og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra alle hjemmelshavere i gnr. 28, bnr. 356.

Sandvika, den 30.10.2002

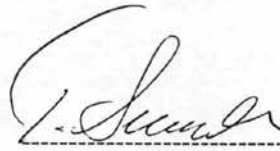
For gnr. 28, bnr. 356,
Destinasjon Holmsbu i hht
generalfullmakt fra Juno Eiendom



Georg Wessel/Pål L. Roland
I hht firmaattest



For gnr. 28, bnr. 372



Terje Svendsen

Fnr. 250445 

Rett kopi bekreftes


Kjell-André Honerud
Advokatfullmektig - MNA



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00014828	31.03.2025	1110250039

Om dokumentet

Ident

2024/1802949/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Doknr: 1802949 Tinglyst: 13.08.2024
STATENS KARTVERK**Avtale om tilknytningsrett til vannbehandlingsanlegg mv.**

Denne avtalen er inngått mellom:

- (A) Holmsbu Infra AS, org.nr. 925 218 944, (Holmsbu Infra)
- (B) Sameiet Holmsbu Resort, org.nr. 986 096 116, et eierseksjonssameie etablert på eiendommen gnr. 328, bnr. 356 i Asker kommune, (HR-sameiet) og
- (C) Sameiet Holtnes Brygge, org.nr. 986 096 086, et eierseksjonssameie etablert på eiendommen gnr. 328, bnr. 392 i Asker kommune (Brygge-sameiet).

HR-sameiet og Brygge-sameiet omtales i fellesskap som **Sameiene**.

1. Formål

Holmsbu Infra er eier av 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**). Hver seksjon i Sameiene har tinglyst tilknytningsrett til Avløpsanlegget i henhold til avtaler av 2. april 2003 (tinglyst 12. januar 2006 med dok.nr. 109798).

Formålet med denne avtalen er å sikre hver seksjon i Sameiene tilknytningsrett til Vannanlegget på de vilkårene som fremgår av denne avtalen.

2. Rett til tilknytning

Hver seksjon i Sameiene gis vederlagsfri tilknytningsrett til Vannanlegget.

3. VA-avgiften

Sameiene skal betale et årlig vann- og avløpsgebyr til Holmsbu Infra. Gebyret skal fastsettes i samsvar med de kommunale satser som gjelder per 1. desember 2020, og som er beregnet på grunnlag av tilknyttet bruksareal per seksjon (BRA) som angitt i Vedlegg 1 (VA-avgiften).

VA-avgiften skal reguleres hver 1. januar i samsvar med endringene i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Opprinnelig indeks er indeksen per 1. januar 2021. Reguleringen baseres på utviklingen fra opprinnelig indeks til sist kjente indeks på reguleringstidspunktet.

VA-avgiften skal faktureres forskuddsvis per kvartal fra Holmsbu Infra til henholdsvis HR-sameiet og Brygge-sameiet.

4. Drift og vedlikehold

Holmsbu Infra skal besørge og bekoste drift og vedlikehold av Vannanlegget og Avløpsanlegget.

5. Oppsigelse

Hver av partene kan si opp denne avtalen med ett års skriftlig varsel dersom HR-sameiet og/eller Brygge-sameiet knytter seg til et offentlig vann- og avløpsanlegg.

6. Tinglysing

Denne avtalen skal tinglyses på gnr. 328, bnr. 1 og 402 i Asker kommune. ~~DET ER KUN TILKNYTNINGSRETT~~
~~THE KONTAKT~~ TIL VARNØRE HANDELINGSANLEGGET SOM SKAL TINGLYSES.
Eier av Vannanlegget og Avløpsanlegget gis ensidig rett til å slette denne avtalen fra grunnboken til gnr. 328, bnr. 1 og 402 dersom avtalen sies opp iht. punkt 5.

7. Overdragelse

Holmsbu Infra kan fritt overdra sine rettigheter og forpliktelser under denne avtalen.

8. Signatur

Denne avtalen er utarbeidet og signert i tre eksemplarer, hvorav Holmsbu Infra, styret i Brygge-sameiet, og styret i HR-sameiet beholder ett eksemplar hver.

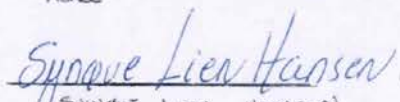
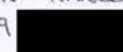
Asker, ~~11~~ november 2023

07.12.2023

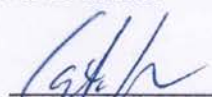
Holmsbu Infra AS


Cato Haugen

HJEMMELSHAVET TIL GNR 328, BNR. 1,
ASKER


SYNNØVE LIEN HANSEN
FNR: 011059 

For HR-sameiet


Cato Haugen (styreleder)
Tore Haugen (styremedlem)

RETT KOPI

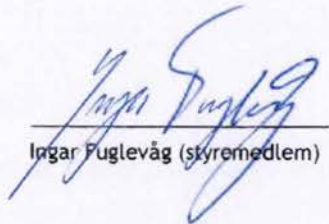
7 aug 2024 Linda Åsli
Linda Åsli
Advokat/Senior Associate

For Brygge-sameiet


Petter Haugen (styreleder)
Vivi Suhr Engebretsen
(styremedlem)

~~Arent Skjæveland~~
(styremedlem)

~~Nils Ivar Høte~~ (styremedlem)


Ingar Fuglevåg (styremedlem)

Vedlegg 1: Oversikt over beregning av VA-avgiften

Vedlegg 1

Eierliste alle pr 23.08.2020												Faktor (m3/m2) Sats				1,5 13,50 kr		1,5 15,25 kr		1,5 21,30 kr	
Seksjon	Gbnr	Nr	Type	Navn	Teiler seksj	Brøk kalk u/snr 1	Vann abo	Vann forbruk	Avløp abo	Avløp forbruk	Sum	Mnd abo VA = komm sats									
SPA	2	328/356	202-204	L02	Suite	55	2,4842 %	kr 1 348	kr 1 114	kr 1 525	kr 1 757	kr 5 744	kr 479								
	3	328/356	206-208	L03	Suite	64	2,8907 %	kr 1 348	kr 1 296	kr 1 525	kr 2 045	kr 6 214	kr 518								
	4	328/356	210-212	L04	Suite	75	3,3875 %	kr 1 348	kr 1 519	kr 1 525	kr 2 396	kr 6 788	kr 566								
	5	328/356	214-216	L05	Suite	75	3,3875 %	kr 1 348	kr 1 519	kr 1 525	kr 2 396	kr 6 788	kr 566								
	6	328/356	215-217	L06	Suite	64	2,8907 %	kr 1 348	kr 1 296	kr 1 525	kr 2 045	kr 6 214	kr 518								
	7	328/356	209-211	L06	Suite	64	2,8907 %	kr 1 348	kr 1 296	kr 1 525	kr 2 045	kr 6 214	kr 518								
	8	328/356	205-207	L08	Suite	64	2,8907 %	kr 1 348	kr 1 296	kr 1 525	kr 2 045	kr 6 214	kr 518								
	9	328/356	201-203	L09	Suite	75	3,3875 %	kr 1 348	kr 1 519	kr 1 525	kr 2 396	kr 6 788	kr 566								
	10	328/356	304-306	L10	Suite	84	3,7940 %	kr 1 348	kr 1 701	kr 1 525	kr 2 684	kr 7 258	kr 605								
	11	328/356	308-310	L11	Suite	69	3,1165 %	kr 1 348	kr 1 397	kr 1 525	kr 2 205	kr 6 475	kr 540								
	12	328/356	312-314	L12	Suite	69	3,1165 %	kr 1 348	kr 1 397	kr 1 525	kr 2 205	kr 6 475	kr 540								
	13	328/356	316-318	L13	Suite	64	2,8907 %	kr 1 348	kr 1 296	kr 1 525	kr 2 045	kr 6 214	kr 518								
	14	328/356	320-322	L14	Suite	64	2,8907 %	kr 1 348	kr 1 296	kr 1 525	kr 2 045	kr 6 214	kr 518								
	15	328/356	319-321	L15	Suite	64	2,8907 %	kr 1 348	kr 1 296	kr 1 525	kr 2 045	kr 6 214	kr 518								
	16	328/356	315-317	L16	Suite	64	2,8907 %	kr 1 348	kr 1 296	kr 1 525	kr 2 045	kr 6 214	kr 518								
	17	328/356	309-311	L17	Suite	64	2,8907 %	kr 1 348	kr 1 296	kr 1 525	kr 2 045	kr 6 214	kr 518								
	18	328/356	305-307	L18	Suite	64	2,8907 %	kr 1 348	kr 1 296	kr 1 525	kr 2 045	kr 6 214	kr 518								
	19	328/356	303	L19	Suite	41	1,8519 %	kr 1 348	kr 830	kr 1 525	kr 1 310	kr 5 013	kr 418								
	20	328/356	301	L20	Suite	57	2,5745 %	kr 1 348	kr 1 154	kr 1 525	kr 1 821	kr 5 848	kr 487								
	21	328/356	402-404-406	L21	Suite	73	3,2972 %	kr 1 348	kr 1 478	kr 1 525	kr 2 332	kr 6 684	kr 557								
	22	328/356	408-410	L22	Suite	64	2,8907 %	kr 1 348	kr 1 296	kr 1 525	kr 2 045	kr 6 214	kr 518								
	23	328/356	412-414	L23	Suite	64	2,8907 %	kr 1 348	kr 1 296	kr 1 525	kr 2 045	kr 6 214	kr 518								
	24	328/356	411-415	L24	Suite	64	2,8907 %	kr 1 348	kr 1 296	kr 1 525	kr 2 045	kr 6 214	kr 518								
	25	328/356	407-409	L25	Suite	64	2,8907 %	kr 1 348	kr 1 296	kr 1 525	kr 2 045	kr 6 214	kr 518								
	26	328/356	401-403-405	L26	Suite	73	3,2972 %	kr 1 348	kr 1 478	kr 1 525	kr 2 332	kr 6 684	kr 557								
	27	328/356	502-504-506	L27	Suite	73	3,2972 %	kr 1 348	kr 1 478	kr 1 525	kr 2 332	kr 6 684	kr 557								
	28	328/356	501-503-505	L28	Suite	73	3,2972 %	kr 1 348	kr 1 478	kr 1 525	kr 2 332	kr 6 684	kr 557								
	29	328/356	103	Sjebod	519	Sjebod	69	3,1165 %	kr 1 348	kr 1 397	kr 1 525	kr 2 205	kr 6 475	kr 540							
	30	328/356	104	Sjebod	520	Sjebod	69	3,1165 %	kr 1 348	kr 1 397	kr 1 525	kr 2 205	kr 6 475	kr 540							
	31	328/356	105	Sjebod	518	Sjebod	72	3,2520 %	kr 1 348	kr 1 458	kr 1 525	kr 2 300	kr 6 631	kr 553							
	32	328/356	106	Sjebod	517	Sjebod	72	3,2520 %	kr 1 348	kr 1 458	kr 1 525	kr 2 300	kr 6 631	kr 553							
	33	328/356	102	Sjebod	521	Sjebod	72	3,2520 %	kr 1 348	kr 1 458	kr 1 525	kr 2 300	kr 6 631	kr 553							
	34	328/356	101	Sjebod	516	Sjebod	72	3,2520 %	kr 1 348	kr 1 458	kr 1 525	kr 2 300	kr 6 631	kr 553							
	Sum SPA												2214	100,0000 %	kr 44 484	kr 44 834	kr 50 325	kr 70 737	kr 210 380		

Eierliste alle
pr 23.08.2020

Eierliste alle
pr 23.08.2020

Faktor (m3/m2)
Sats

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

1,5

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00014827	31.03.2025	1110250039

Om dokumentet

Ident
2024/1802803/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

ERKLÆRING OM FØRSTERETT TIL LEIE AV BÅTPLASS

HOLMSBU RESORT AS, org.nr. 925 218 871

~~Holmsbu Aktiv AS, org.nr. 925 218 901, (Holmsbu Aktiv)~~ er hjemmelshaver til gnr. 328, bnr. 356, snr. 35 i Asker kommune, kommunenummer ~~3025~~, med tilhørende eksklusivt tilleggsareal i grunn, som består av bryggeanlegg, areal i sjøen og marina (SNR35). Seksjoneringstegninger som viser SNR35 er inntatt som Vedlegg 1.

SNR35 er del av Sameiet Holmsbu Resort, org.nr. 986 096 116, (tidligere navn Sameiet Holtnes Brygge SPA) som er etablert på gnr. 328, bnr. 356 i Asker kommune, kommunenummer ~~3025~~ (Spa-sameiet), som i tillegg til SNR35, blant annet består av følgende seksjoner som er rettighetshavere i henhold til denne erklæringen: snr. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 og 34 (Spa-seksjonene). Snr. 4 og 22 er unntatt da ~~Holmsbu Aktiv AS~~ ikke har inngått avtale med eierne av disse.

HOLMSBU RESORT AS

Ved siden av Spa-sameiet ligger Sameiet Holtnes Brygge, org.nr. 986 096 086, (Brygge-sameiet), som er etablert på gnr. 328, bnr. 392 i Asker kommune, kommunenummer ~~3025~~, og som består av følgende seksjoner som er rettighetshavere i henhold til denne erklæringen: snr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 og 36 (Brygge-seksjonene).

HOLMSBU RESORT AS

~~Holmsbu Aktiv~~ gir herved de som til enhver tid er eiere av Spa-seksjonene og Brygge-seksjonene førsterett til å leie ledig båtplass i marinaen, som inngår i SNR35, på markedsvilkår.

Denne erklæringen skal tinglyses som en heftelse på SNR35.

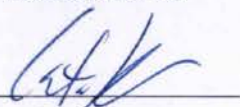
Eier av SNR35 gis ensidig rett til å slette denne erklæringen fra grunnboken til SNR35 dersom marinaen fradeles fra SNR35 og opprettes som en separat anleggseiendom. I så fall skal Holmsbu ~~Resort AS~~ ~~Aktiv~~ sørge for at rettighetshavernes førsterett til å leie båtplasser tinglyses på anleggseiendommen.

Sted: Oslo, 30. november 2023



Doknr: 1802803 Tinglyst: 13.08.2024
STATENS KARTVERK

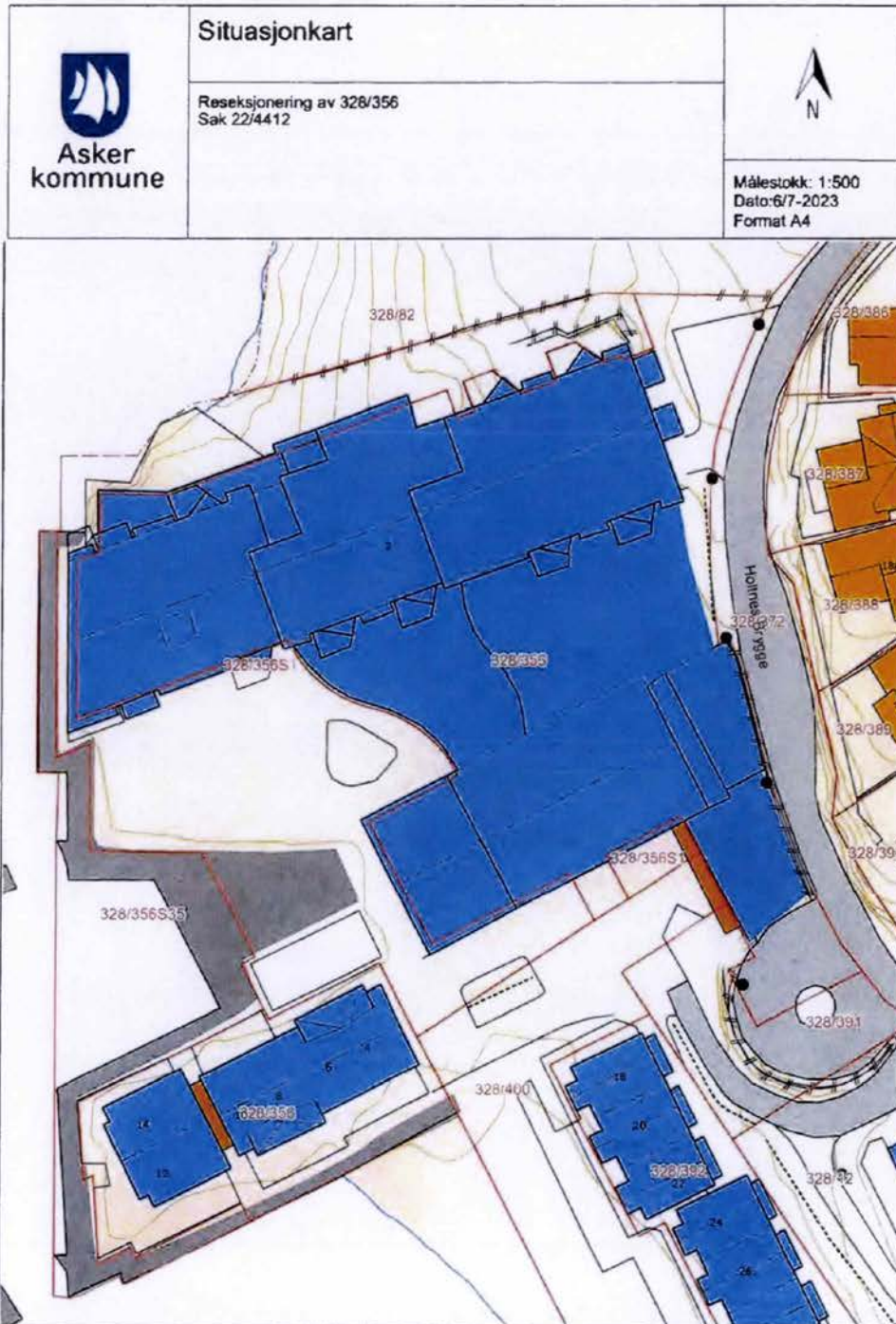
HOLMSBU RESORT AS, org.nr. 925 218 871
Holmsbu Aktiv AS


Cato Haugen

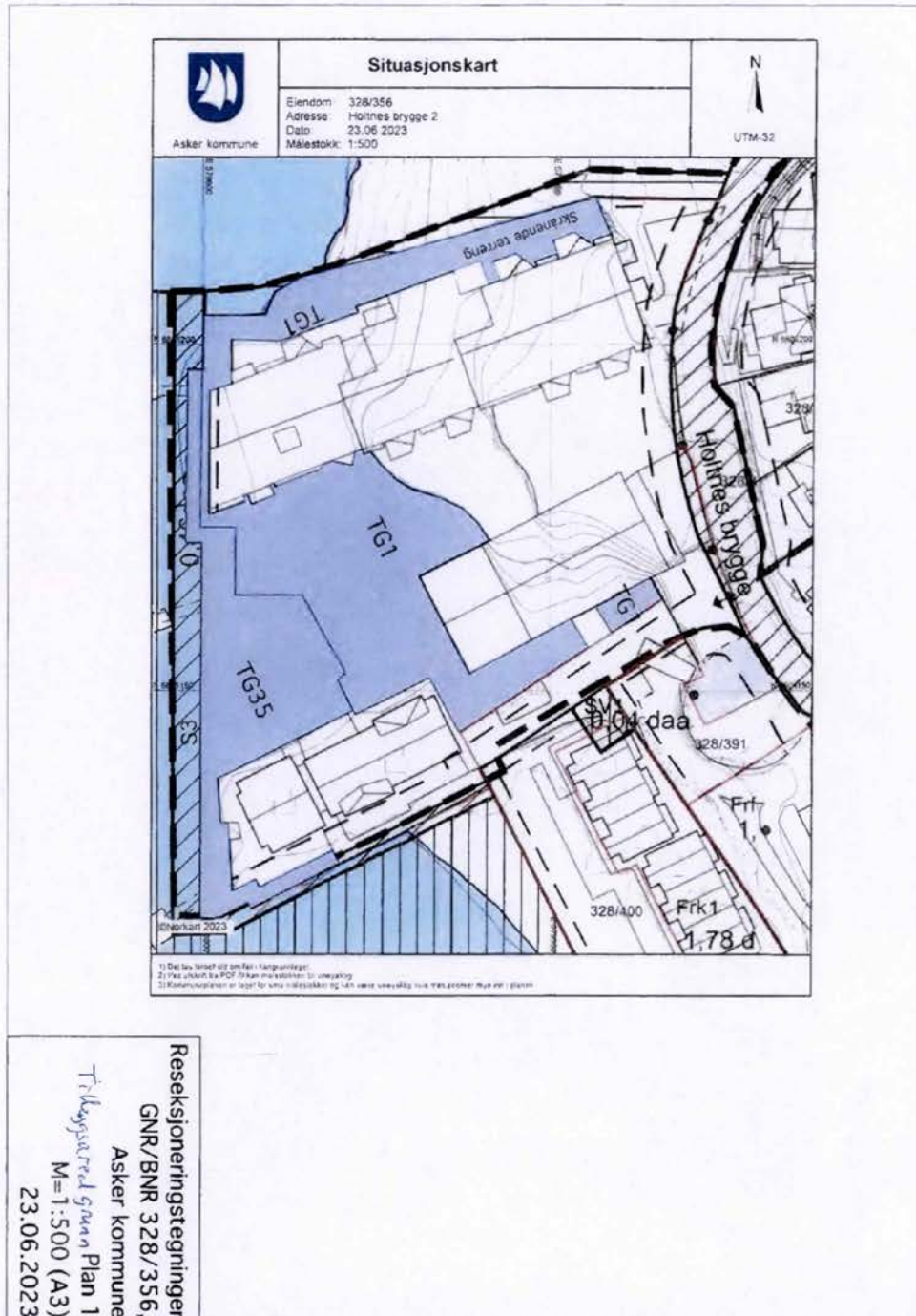
RETT KOPI
7. aug 2024 Linda Åsli
Linda Åsli
Advokat/Senior Associate

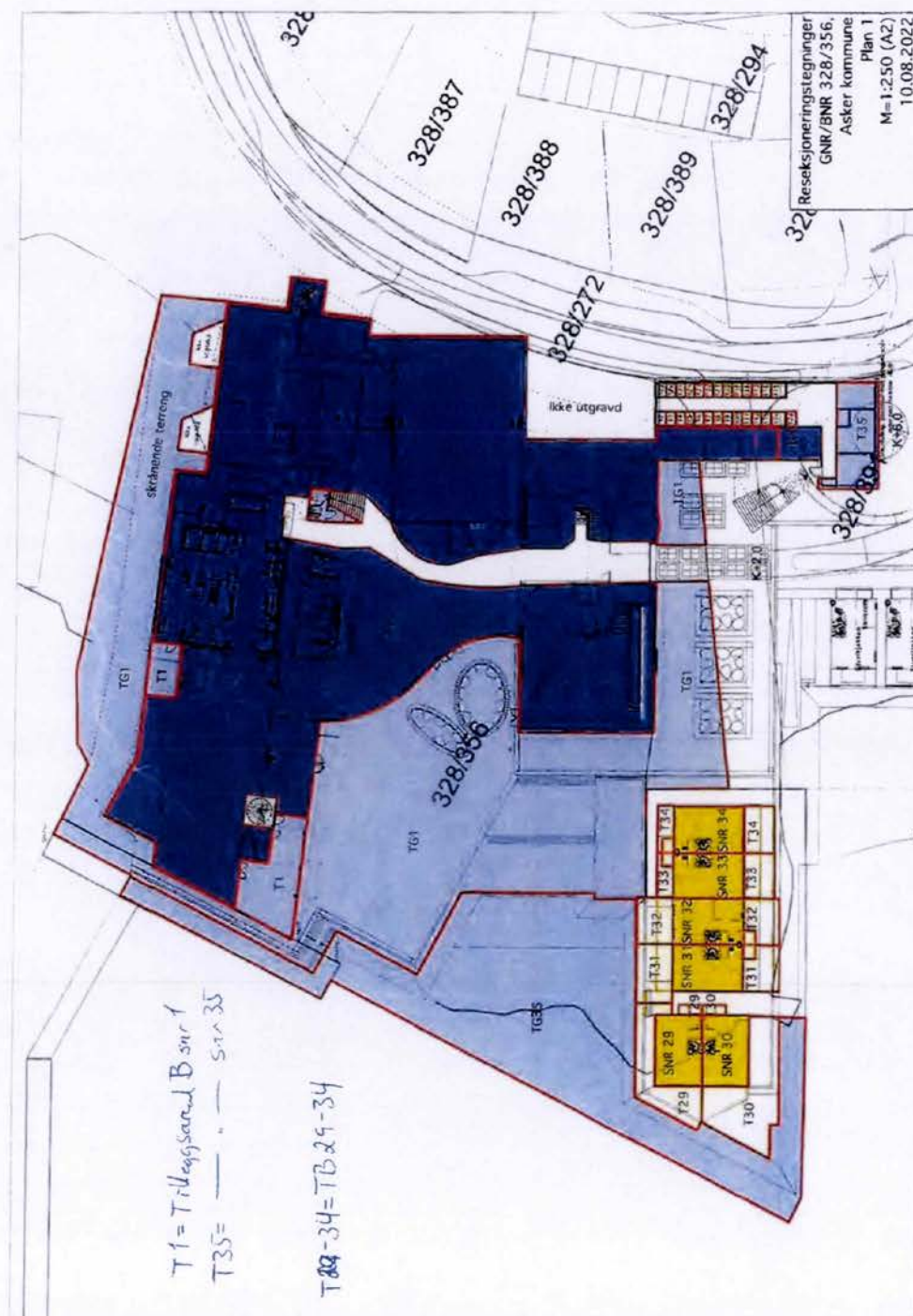
Vedlegg 1: Tegninger fra reseksjonering tinglyst 10.08.2023

Vedlegg 1



Side 3 av 13





Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00014826	31.03.2025	1110250039

Om dokumentet

Ident
2020/3445383/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

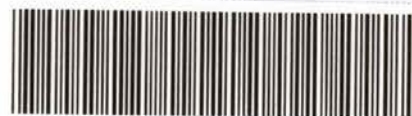
Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss



Rekvirert inn. følgelig
rekvirert ikke oppgitt:
925 218 944
org.nr. Statens Kartverk



Doknr: 3445383 Tinglyst: 07.12.2020
STATENS KARTVERK

Erklæring om rett til parkering

Bakgrunn:

Holmsbu Infra AS, org.nr. 925 218 944 eier og er hjemmelshaver til følgende to eiendommer i Asker kommune (3025);

Gnr. 328, bnr. 401 med påstående parkeringshus i to etasjer (P1)

Gnr. 328, bnr. 402 med utendørs parkeringsplasser (P2)

Erklæring om rettighet til tinglysing:

Hjemmelshaver (avgiver): Holmsbu Infra AS (org nr 925 218 944)

Eiendom (avgivers): Gnr. 328, bnr. 401 i Asker kommune (3025)

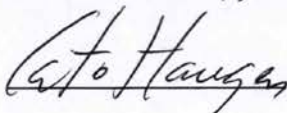
Rettighetshaver: Gnr. 328, bnr. 356, snr. 33 i Asker kommune (3025)

Beskrivelse av rettighet: Rettighetshaver gis rett til parkering på P1, gnr. 328, bnr. 401 i Asker kommune (3025), på plass merket «102» inntegnet på vedlagte kart.

Rettighetshavers rett til parkering opphører dersom/når Hjemmelshaver krever det som følge av at ombygging gjør at parkeringsplassen ikke lenger kan benyttes. Ved opphør av rett til parkering skal Rettighetshaver samtykke til sletting av parkeringsretten. Samtykke til sletting gis mot at Rettighetshaver får tinglyst rett til parkering et annet sted som skal være på P1, P2 eller annen eiendom innen gangavstand fra disse eiendommene.

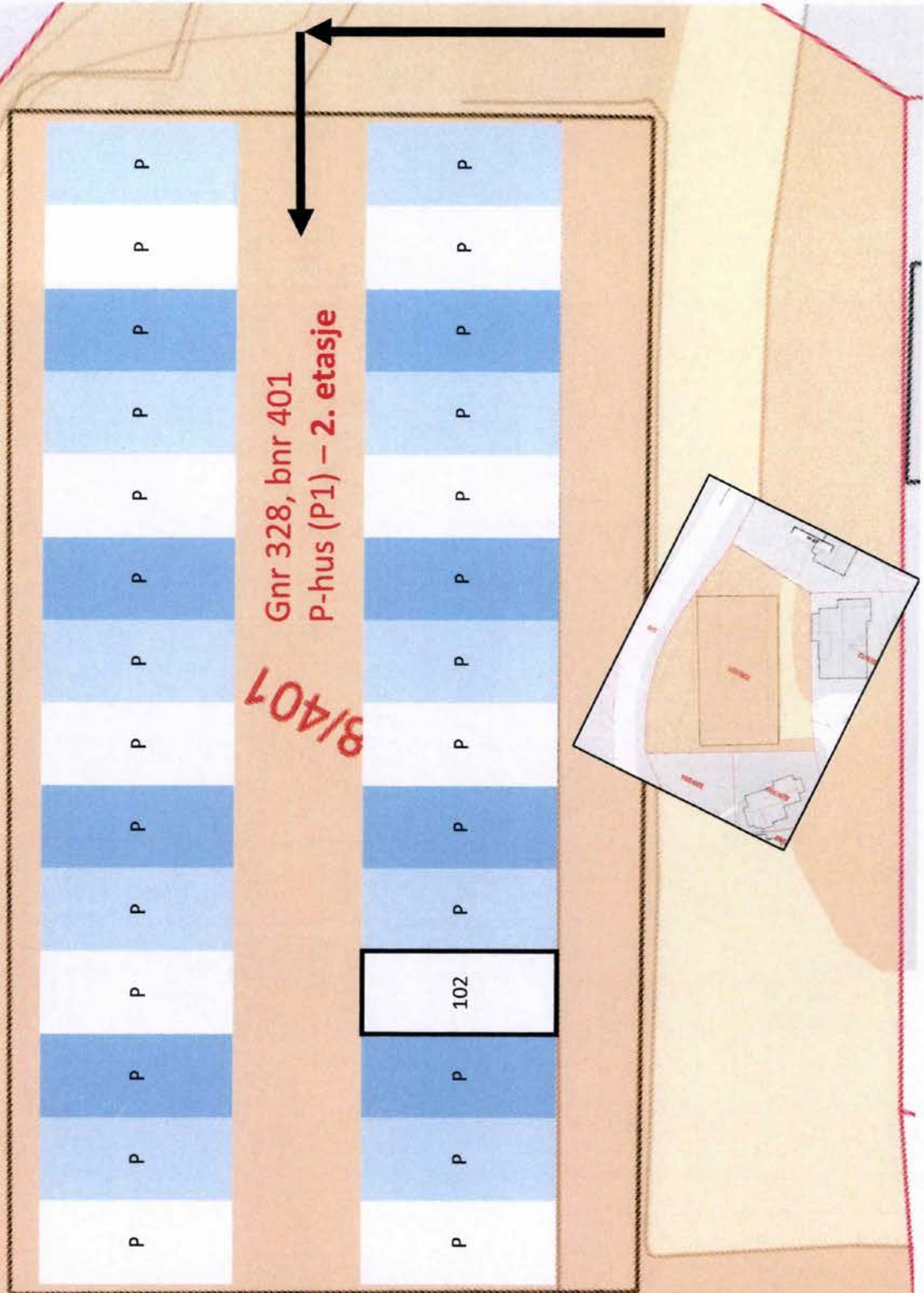
Sted/dato: TRYSIL, 2/12-20

for Holmsbu Infra AS (hjemmelshaver)



Cato Haugen

Vedlegg til erklæring om rett til parkering



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00014825	31.03.2025	1110250039

Om dokumentet

Ident
2006/109798/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

AVTALE

mellom

Holtnes Brygge AS
org.nr: 880 281 542

og

Holmsbu Invest KS
org.nr: 988 421 723Doknr: 109798 Tinglyst: 12.01.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**1 BAKGRUNN**

Denne avtale er inngått i tilknytning til kjøpekontrakt mellom Holtnes Brygge AS og Holmsbu Invest KS av i dag, og inngår som bilag 17 til kjøpekontrakten.

Kjøpekontrakten gjelder overdragelse av eiendommen Rødtangveien 18, gnr. 28 bnr. 12, 372, 391, 400, 401, 402 og 356 snr 1 i Hurum kommune.

Avløpsrenseanlegget som ligger på gnr 28 bnr 402 ("Eiendommen") skal likevel fortsatt eies og drives av Holtnes Brygge AS, jf punkt 2.1 i kjøpekontrakten. Denne avtale regulerer vilkårene for Holtnes Brygge AS' eie og drift av avløpsrenseanlegget.

2 AVLØPSRENSSEANLEGGET

Holtnes Brygge AS gis herved varig og vederlagsfri rett til å ha og drive avløpsrenseanlegget på Eiendommen, på de vilkår som følger av denne avtale.

3 FORPLIKTELSE TIL Å LEVERE AVLØPSTJENESTER

Holtnes Brygge AS og Quality Spa & Resort Holmsbu AS har inngått avtale av 2. april 2003 vedrørende leveranse av vann- og avløpsytelser til Eiendommen og Boligeiendommene ("Vannavtalen"), vedlegg 14 til kjøpekontrakten. Vannavtalen er i forbindelse med kjøpekontrakten tiltransportert Holtnes Drift AS fra Quality Spa & Resort Holmsbu AS.

Den som til enhver tid er eier av avløpsrenseanlegget på Eiendommen forplikter seg til å levere nødvendige avløpstjenester til eiendommene gnr 28, bnr 12, 356 snr 1-34, 372, 391, og 392 snr 1-36 i Hurum kommune.

Ytelsene skal tilfredsstillende de offentligrettslige krav og regulativer som til enhver tid gjelder for vann- og avløpsfunksjoner for hotellvirksomhet og boligeiendommer.

Vederlag for ytelsene skal betales tilsvarende det kostnadsnivå som Hurum kommune krever for samme ytelser i kommunen, og i henhold til Vannavtalen. Vannavtalen skal tinglyses på Eiendommen samtidig med denne avtalen.

4 MISLIGHOLD

Dersom Holtnes Brygge AS vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne avtalen, skal avløpsrenseanlegget vederlagsfritt tilfalle Holmsbu Invest KS, og denne avtale skal slettes som heftelse på Eiendommen.

Som vesentlig mislighold regnes bl.a. mislighold som ikke er rettet innen 14 dager etter at skriftlig melding fra Holmsbu Invest KS eller eierne av noen av eiendommene gnr 28, bnr 12, 356 snr 1- 34, 372, 391, og 392 snr 1-36 i Hurum kommune er sendt Holtnes Brygge AS.

5 TINGLYSING

Denne avtalen skal sammen med Vannavtalen tinglyses på Eiendommen for Holtnes Brygge AS' regning.

6 SIGNATUR

Ved sin signatur vedtar partene herved alle punkter i denne avtale.

Oslo, 17. oktober 2005

For Holtnes Brygge AS:



For Holmsbu Invest KS:



Rett kopi
Hanne B. Riise-Hanssen

Hanne B. Riise-Hanssen
Advokat

AVTALE

mellom

Holtnes Brygge AS ("HB")

og

Quality Hotel & Spa Holmsbu AS ("QH&SH")

Dags dato er følgende avtale inngått mellom HB som leverandør av vann- og avløpsytelser og QH&SH som kjøper av vann- og avløpsytelser :

1. Bakgrunn

HB har under oppføring 69 fritidsboliger, servicearealer for hotell- og Spa-virksomhet, samt utearealer, beliggende på Holtnesstøa, ved Holmsbu i Hurum Kommune.

QH&SH skal, med basis i leieavtale med hhv HB for servicearealene og eierne av de 69 fritidsboligene, drive hotell- og Spavirksomhet.

Kommunale vann- og avløpsytelser er ikke tilgjengelig i området PT. HB har derfor under utvikling privat vann- og avløpsanlegg som skal levere vann- og avløpsytelser til bl.a. QH&SH.

Oppstart og drift av hotellvirksomhet er økonomisk utfordrende og innebærer betydelig risiko. Forutsigbarhet hva angår basiskostnader for driften er en forutsetning.

Herværende avtale er på denne bakgrunn inngått for å sikre QH&SH forutsigbarhet for akseptable rammevilkår hva angår fremtidig leveranse for vann- og avløpsytelser fra HB og den juridiske person som evt. i fremtid skulle overta vann og avløpsanleggene fra HB

2. Avtalen

HB forplikter seg til å levere vann- og avløpsytelser til QH&SH i hht de offentlige krav og regulativer som gjelder for vann- og avløpsfunksjonene for hotellvirksomhet.

QH&SH skal betale for disse ytelsene med basis i samme kostnadsnivå som Hurum Kommune krever for samme ytelser i kommunen forøvrig.

HB har ikke anledning til å kreve høyere kostnader enn hva dette nivået tilsier, selvom kostnadene forbundet med avskrivning- og drift av anlegget skulle tilsi at kostnadsnivået burde være høyere for at HB skal få full dekning.

HB skal søke i fremtid søke å tilknytte seg flere abonnenter til vann- og avløpsanlegget og selge vann- og avløpsytelser til disse for derigjennom å søke tilfredsstillende kostnadsdekning for sine investeringer.

Denne avtale skal videreføres til eventuelle fremtidige eiere av vann- og avløpsanlegget, slik at forutsigbarhet for dette kostnadselementet er absolutt og akseptabelt for QH&SH i overskuelig fremtid.

Holmsbu, den 2. april 2003

Holtnes Brygge AS

Pål Lund Roland
Pål Lund Roland
Nils Chr. Beret
Nils Chr. Beret

Quality Hotel & Spa Holmsbu AS

Pål Lund Roland
Pål Lund Roland

11.10.05

Quality Spa & Resort Holmsbu AS org.nr 982 796 849, tidligere Quality Hotel & Spa Holmsbu AS transporterer hermed rettigheter og plikter etter denne avtale til Holtnes Drift AS org.nr 988 714 372. Holtnes Brygge AS samtykker i transporten

For Quality Spa & Resort Holmsbu AS

Pål Lund Roland
Pål Lund Roland

For Holtnes Brygge AS

Pål Lund Roland
Pål Lund Roland

For Holtnes Drift AS

Pål Lund Roland
Pål Lund Roland
PER KYLLINGSØ

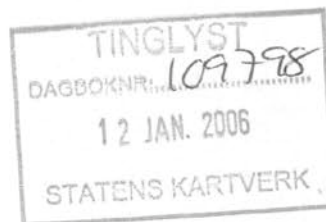
Rett kopi
Hanne B. Riise-Hansen
Hanne B. Riise-Hansen
Advokat

AVTALE

mellom

Holtnes Brygge AS ("HB")

og

Quality Hotel & Spa Holmsbu AS ("QH&SH")

Dags dato er følgende avtale inngått mellom HB som leverandør av vann- og avløpsytelser og QH&SH som kjøper av vann- og avløpsytelser :

1. Bakgrunn

HB har under oppføring 69 fritidsboliger, servicearealer for hotell- og Spa-virksomhet, samt utearealer, beliggende på Holtnesstøa, ved Holmsbu i Hurum Kommune.

QH&SH skal, med basis i leieavtale med hhv HB for servicearealene og eierne av de 69 fritidsboligene, drive hotell- og Spavirksomhet.

Kommunale vann- og avløpsytelser er ikke tilgjengelig i området PT. HB har derfor under utvikling privat vann- og avløpsanlegg som skal levere vann- og avløpsytelser til bl.a. QH&SH.

Oppstart og drift av hotellvirksomhet er økonomisk utfordrende og innebærer betydelig risiko. Forutsigbarhet hva angår basiskostnader for driften er en forutsetning.

Herværende avtale er på denne bakgrunn inngått for å sikre QH&SH forutsigbarhet for akseptable rammevilkår hva angår fremtidig leveranse for vann- og avløpsytelser fra HB og den juridiske person som evt. i fremtid skulle overta vann og avløpsanleggene fra HB

2. Avtalen

HB forplikter seg til å levere vann- og avløpsytelser til QH&SH i hht de offentlige krav og regulativer som gjelder for vann- og avløpsfunksjonene for hotellvirksomhet.

QH&SH skal betale for disse ytelsene med basis i samme kostnadsnivå som Hurum Kommune krever for samme ytelser i kommunen forøvrig.

HB har ikke anledning til å kreve høyere kostnader enn hva dette nivået tilsier, selvom kostnadene forbundet med avskrivning- og drift av anlegget skulle tilsi at kostnadsnivået burde være høyere for at HB skal få full dekning.

HB skal søke i fremtid søke å tilknytte seg flere abonnenter til vann- og avløpsanlegget og selge vann- og avløpsytelser til disse for derigjennom å søke tilfredsstillende kostnadsdekning for sine investeringer.

Denne avtale skal videreføres til eventuelle fremtidige eiere av vann- og avløpsanlegget, slik at forutsigbarhet for dette kostnadselementet er absolutt og akseptabelt for QH&SH i overskuelig fremtid.

Holmsbu, den 2. april 2003

Holtnes Brygge AS

Pål Lund Røland
Pål Lund Røland
Nils Chr. Berget
Nils Chr. Berget

Quality Hotel & Spa Holmsbu AS

Pål Lund Røland
Pål Lund Røland

11.10.05

Quality Spa & Resort Holmsbu AS org.nr 982 796 849, tidligere Quality Hotel & Spa Holmsbu AS transporterer herved rettigheter og plikter etter denne avtale til Holtnes Drift AS org.nr 988 714 372. Holtnes Brygge AS samtykker i transporten

For Quality Spa & Resort Holmsbu AS

Pål Lund Røland
Pål Lund Røland

For Holtnes Brygge AS

Pål Lund Røland
Pål Lund Røland

For Holtnes Drift AS

Pål Lund Røland
Pål Lund Røland
PER KYLLINGSØD

BERNEFTET KOP1
Pål Lund Røland

Peter Aall Simonsen
Advokat

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00014823	31.03.2025	1110250039

Om dokumentet

Ident
2023/852901/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Melding til tinglysing

Ørt en reseksjonering i matrikkelen
Ørt med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613744883
Vedlegg: Ja

ent av tinglysing

asjonsnr	Navn	Adresse
98	ASKER KOMMUNE	Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

ent(er) av forretning

dato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
01	HOLMSBU AKTIV AS		Norderhaug, Flendalsvegen 298, 2420 TRYSL
79	HOLMSBU FRITID AS		Norderhaug, Flendalsvegen 298, 2420 TRYSL
	LOTHE LENE JEANETTE		Rebbansbakken 17, 3018 DRAMMEN
	JENSEN VIDAR	H0101	DOVREGUBBEN 32, 3055 KROKSTADELVA
	LOTHE SJUR	H0501	GRØNLAND 52, 3045 DRAMMEN
	DAMMANN TONE	U0101	Rohn, Andrénbakken 19C, 1392 VETTRE
	JENSEN CHRISTIN LOE	H0101	DOVREGUBBEN 32, 3055 KROKSTADELVA
	VANBERGS EFTF EIENDOM AS		Vestmarkveien 224A, 1341 SLEPENDEN
	SPILLETH MORTEN	H0301	Finn Thorsagers vei 11, 1360 FORNEBU

onert(e) matrikkelenhet(er)

Gnr	Bnr
328	356

til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 852901 Tinglyst: 10.08.2023
STATENS KARTVERK


**Asker
kommune**
Rett kopi 6/2-23 Bent David
KOPI
Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn Asker kommune	Kommunens adresse	Kontaktperson

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

2. Opplysninger om eiendommen

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

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

Seksjonsnummer	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.

Seksjonsnummer	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 <i>Jon Aasgaard</i>	SVENSSON NØKLEBY Advokatfirma ANS Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
------------------	---	---

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 eierseksjonsloven 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 søknadspiktig 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

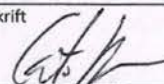
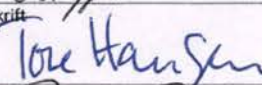
Innsenderens underskrift

Jon Aasgaard

Advokat

SVENSSON NØKLEBY
Advokatfirma ANS

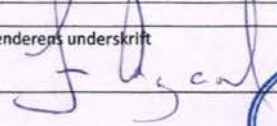
8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt			
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:			
☐ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og 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			
11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato se vedlegg	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Dato 10.08.22		Innsenderens underskrift  Advokat SVENSSON NØKLEBY Advokatfirma ANS Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen	

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

14. Kommunens saksbehandling	
a)	☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggselementer
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr. 3025	Kommunens navn Asker	Gårdsnr. 328	Bruksnr. 356	Festenr.	Seksjonsnummer 1,28-38
Dato 3/7-2023	Underskrift 	 Asker kommune			

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



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.
- Ventilasjonsskanal 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.

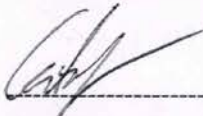
Vedlegg til reseksjoneringsøknad av 10.08.22 - gnr. 328 bnr 356 snr 1, 28, 29, 30, 31, 32, 33 og 34 i Asker kommune pkt 3– hjemmelshavere.

<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 [REDACTED]	Christin Loe Jensen	29	1/2
090869 [REDACTED]	Vidar Jensen	29	1/2
110247 [REDACTED]	Sjur Lothe	30	1/1
071072 [REDACTED]	Lene Jeanette Lothe	31	1/1
997024516	Vanbergs Eftf Eiendom AS	32	1/1
250666 [REDACTED]	Tone Dammann	33	1/1
010149 [REDACTED]	Morten Spilleth	34	1/1

**Vedlegg til reseksjoneringsøknad 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

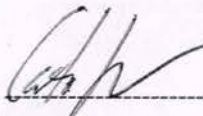
Hjemmelshaver til gnr. 328 bnr 356 snr 1 i Asker
For Holmsbu Aktiv AS



Cato Haugen
Styreleder

Trysil den 10.08.2022

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

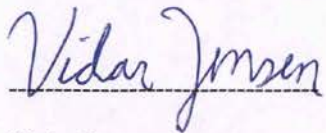


Cato Haugen
styreleder

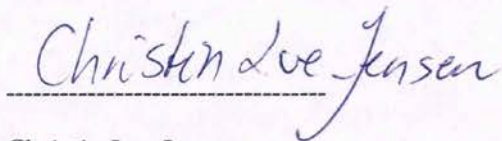
Vedlegg til reseksjoneringssøknad av 10.08.22 - gnr. 328 bnr 356 snr 1, 28, 29, 30, 31, 32, 33 og 34 i Asker kommune pkt 11- underskrifter fra hjemmelshaverne.

Drammen den 10/8 2022

Hjemmelshaver til gnr. 328 bnr 356 snr 29 i Asker



Vidar Jensen

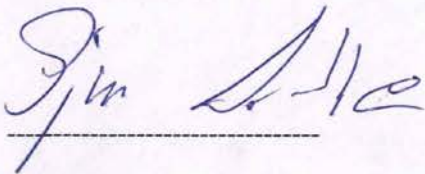


Christin Loe Jensen

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

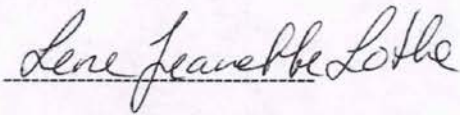


Sjur Lothe

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



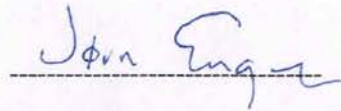
Lene Jeanette Lothe

Vedlegg til reseksjoneringsøknad 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 reseksjoneringsøknad 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 10/8 2022

Hjemmelshaver til gnr. 328 bnr 356 snr 33 i Asker

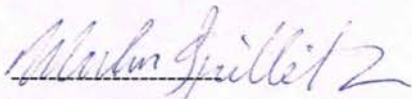


Tone Damman 17

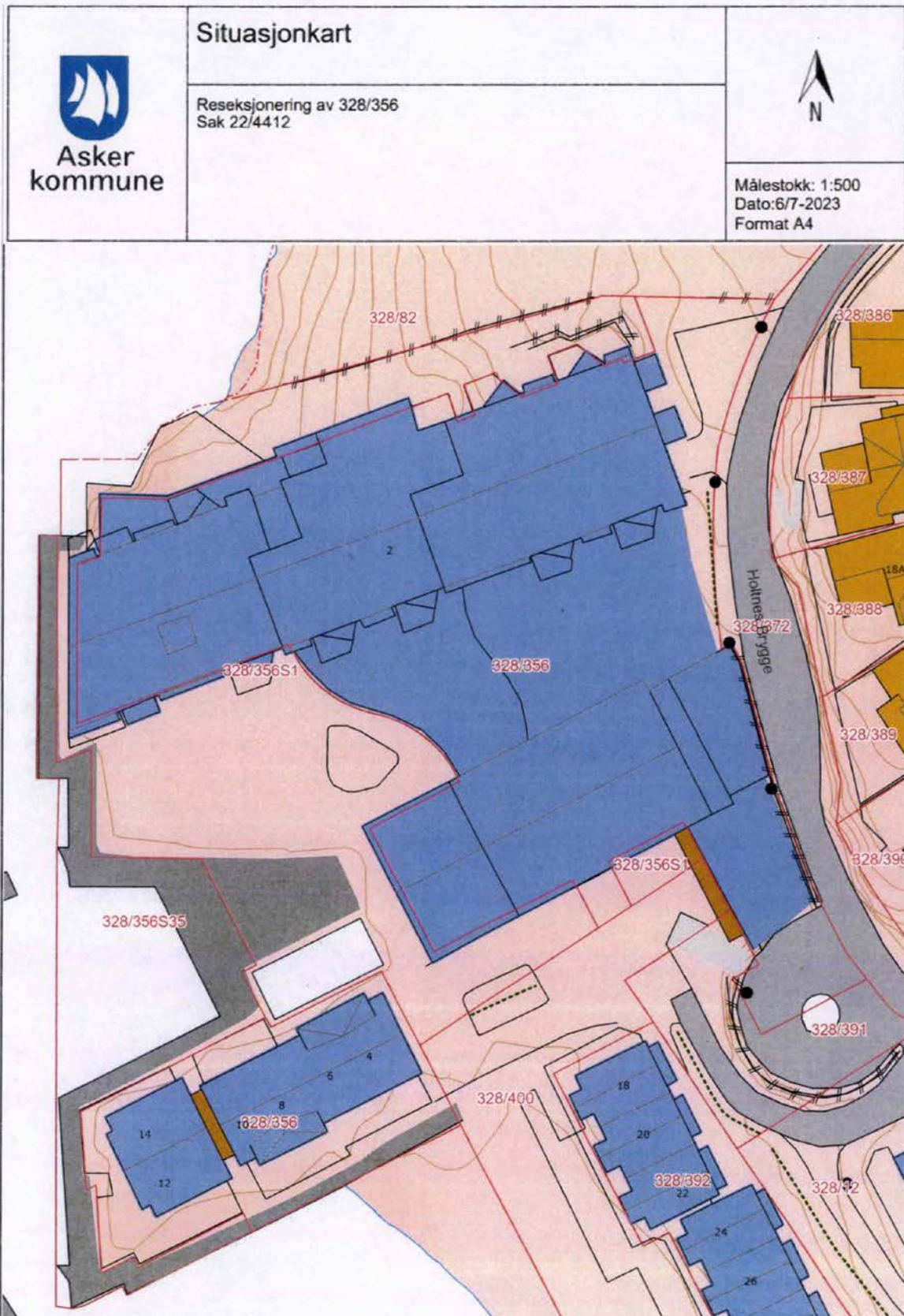
Vedlegg til reseksjoneringssøknad av 10.08.22 - gnr. 328 bnr 356 snr 1, 28, 29, 30, 31, 32, 33 og 34 i Asker kommune pkt 11- underskrifter fra hjemmelshaverne.

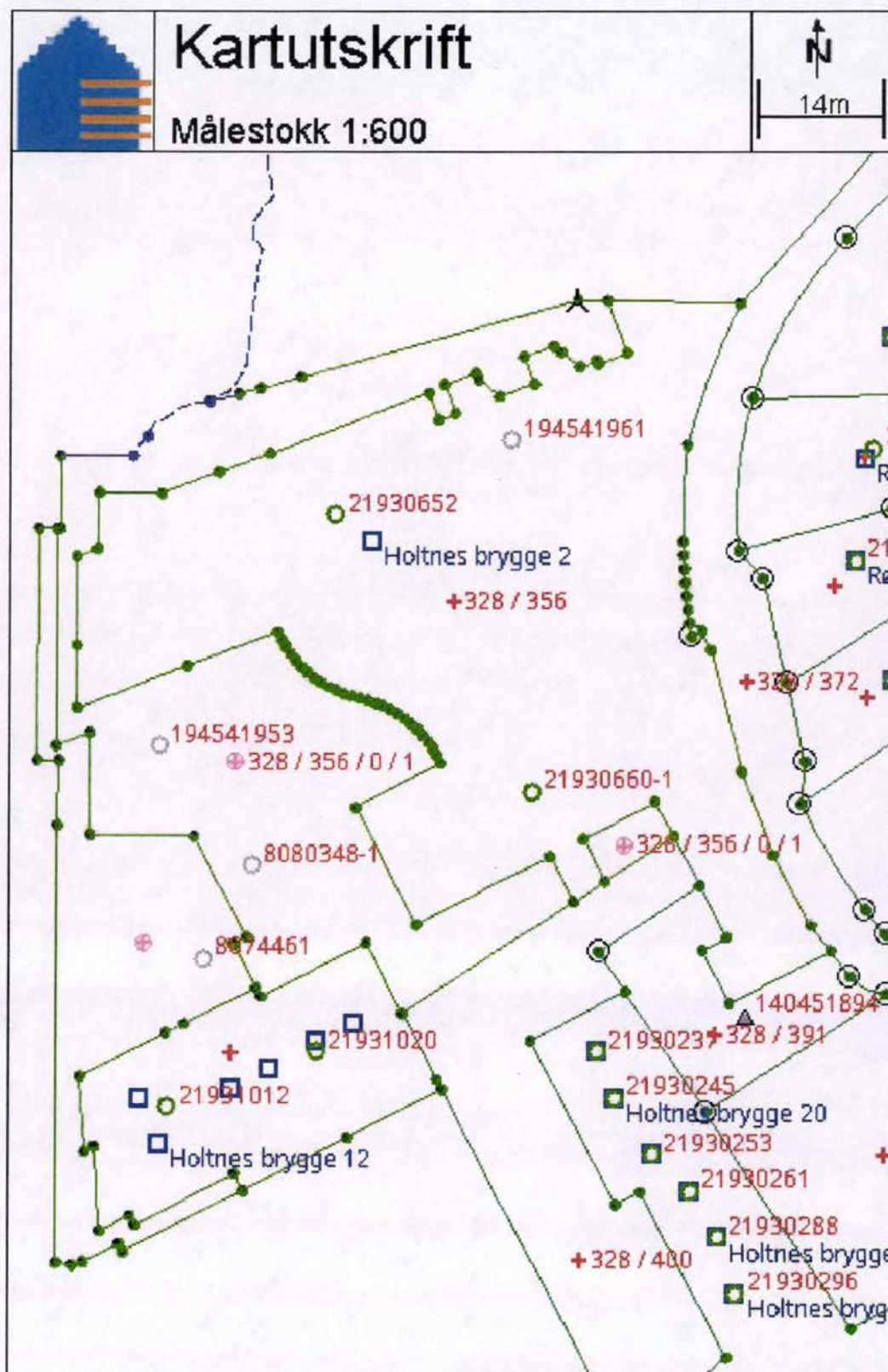
Snarøya den 14/8-2022

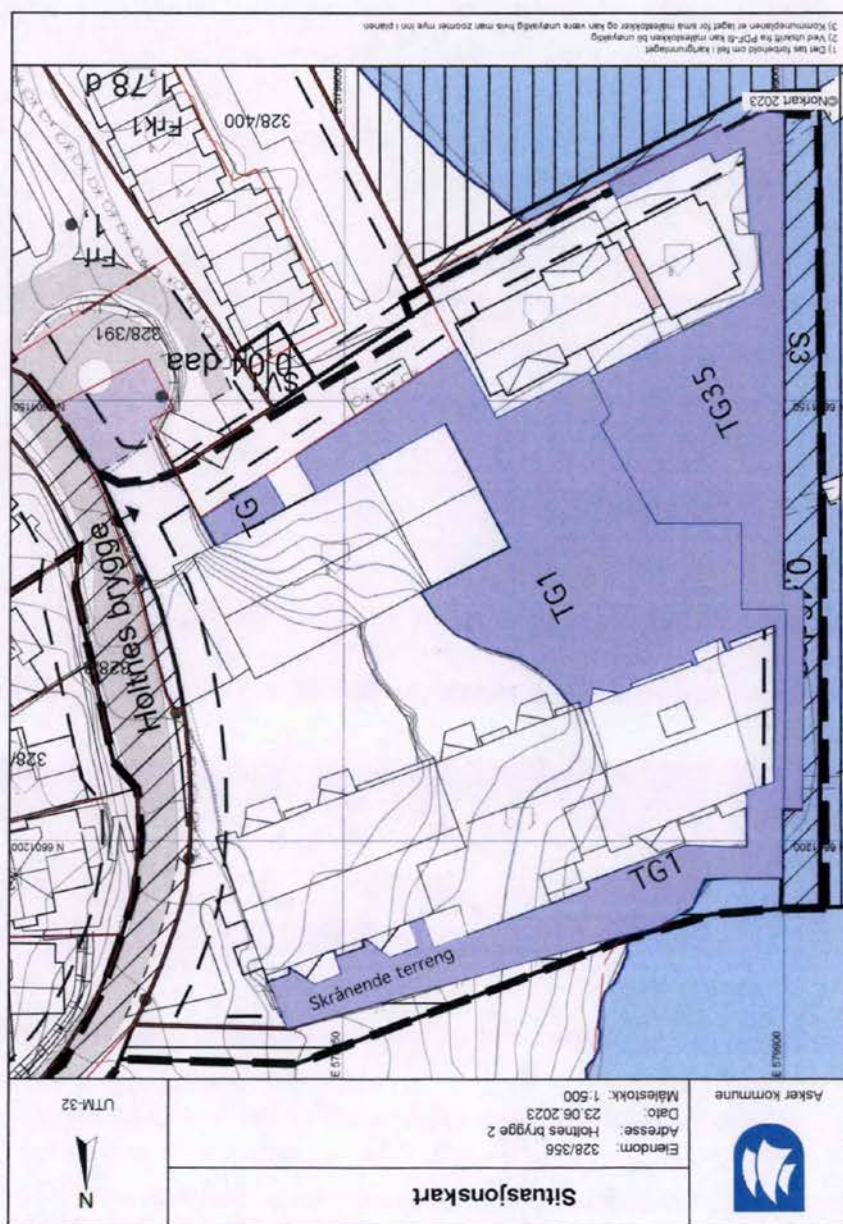
Hjemmelshaver til gnr. 328 bnr 356 snr 34 i Asker



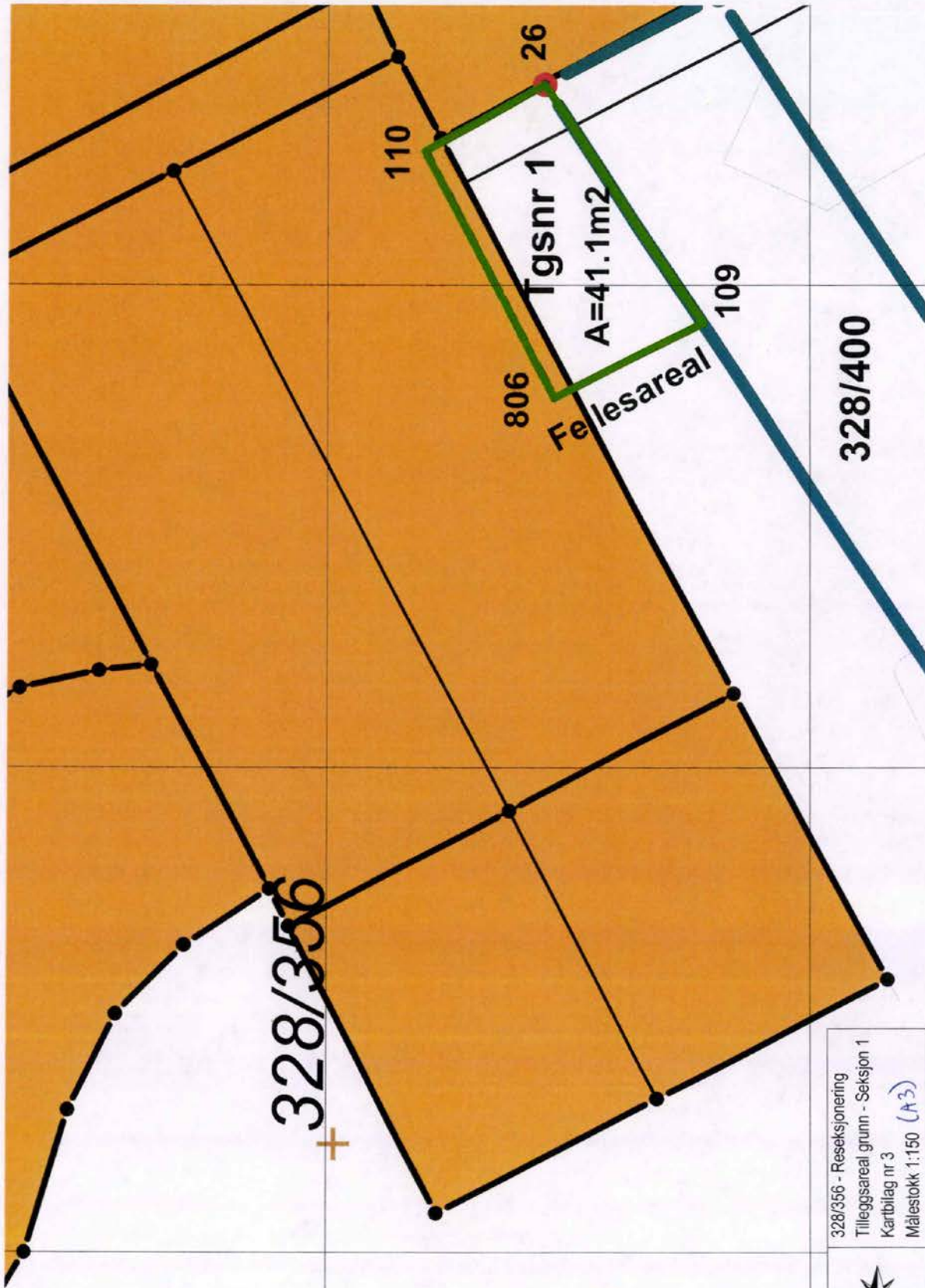
Morten Spilleth

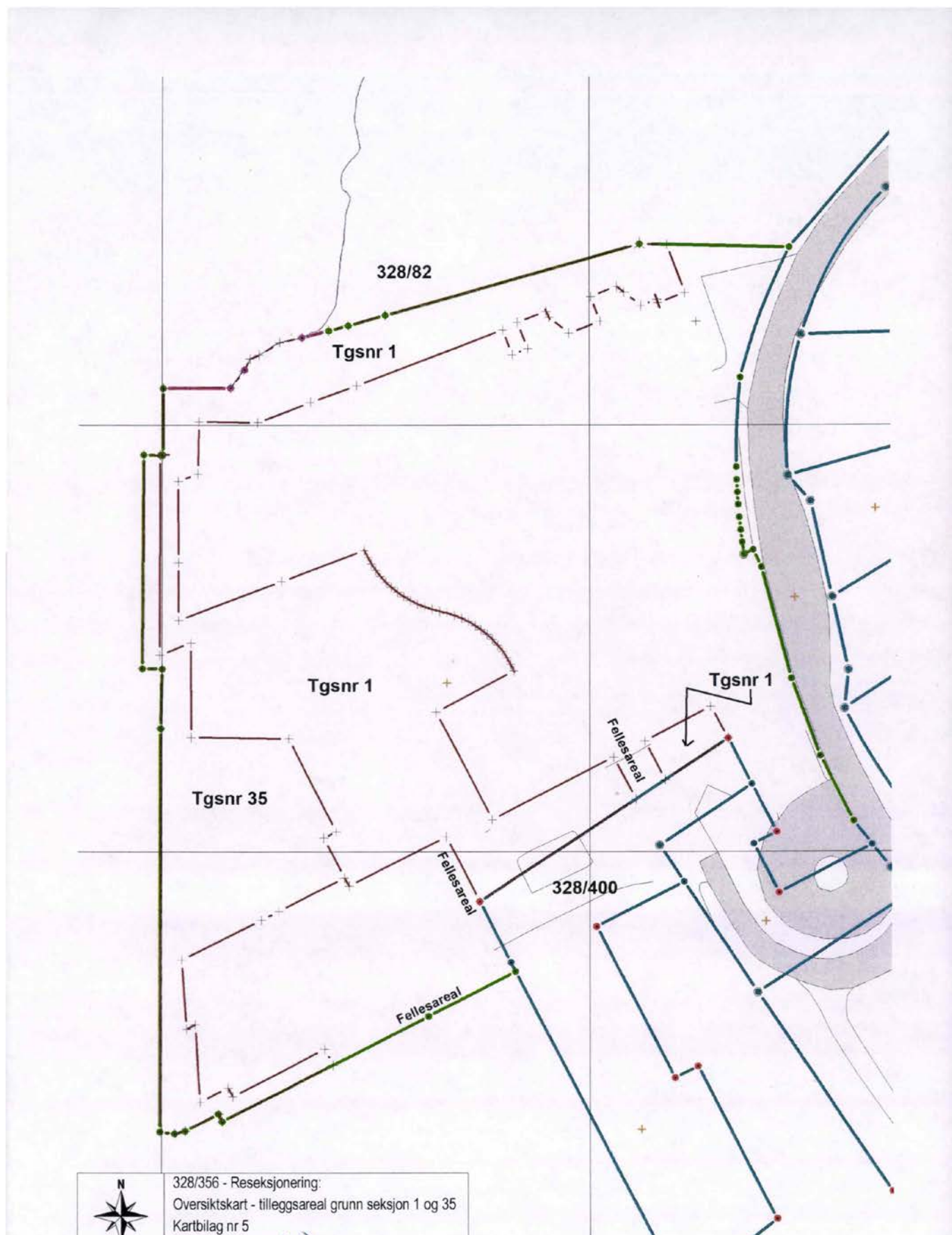


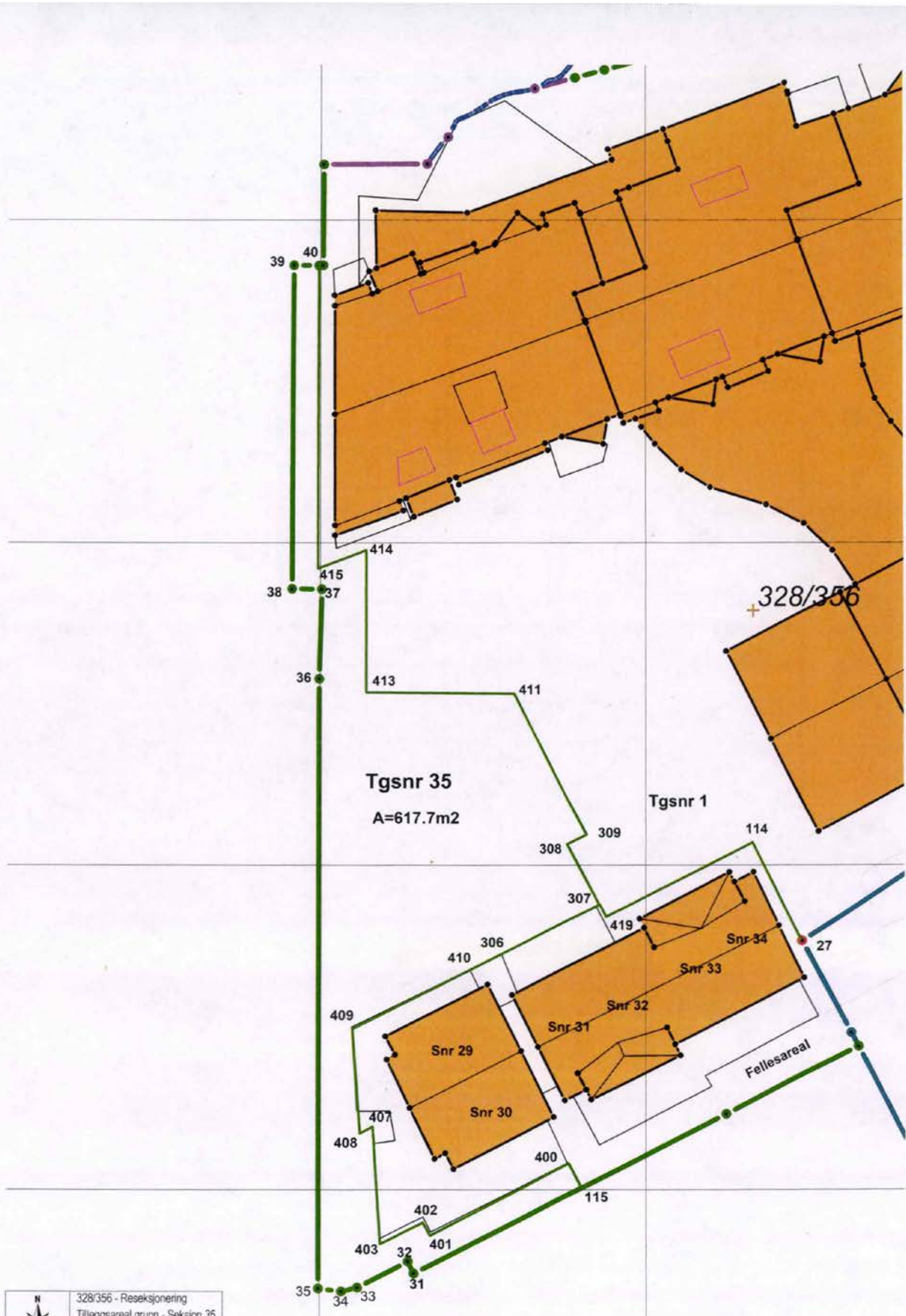




Reseksjoneringsregninger
 GNR/BNR 328/356,
 Asker kommune
 Tilleggsareal grunn Plan 1
 M=1:500 (A3)
 23.06.2023

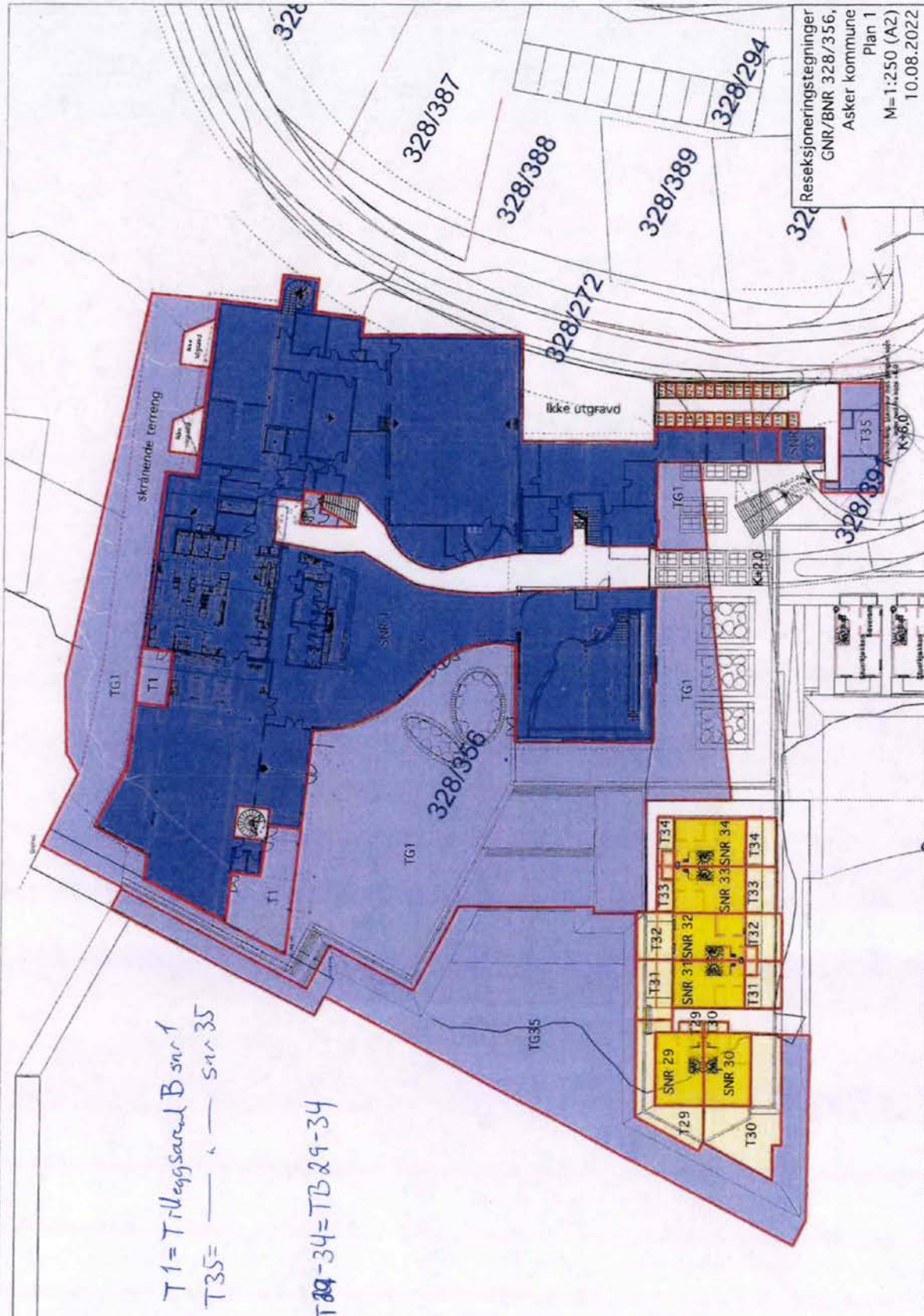




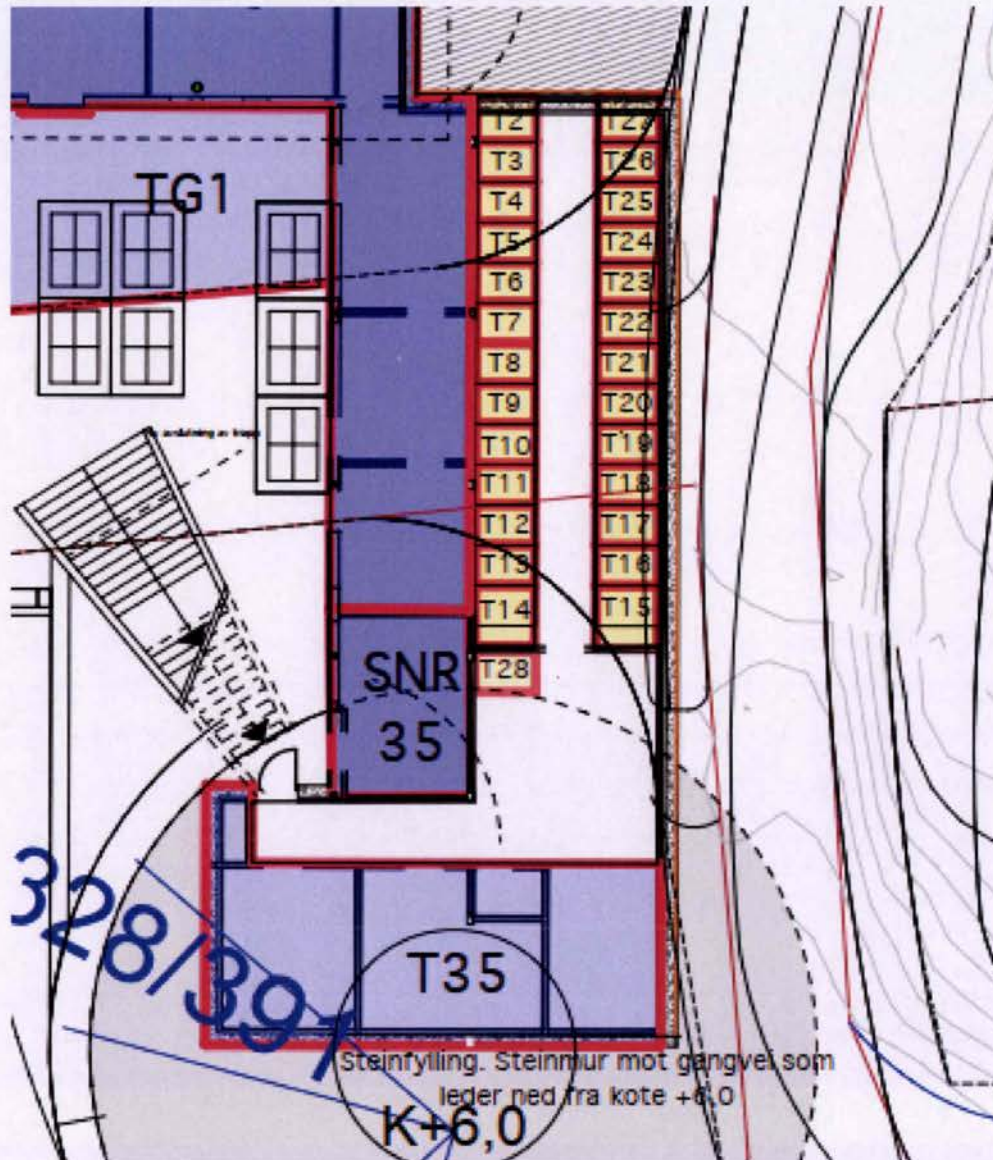


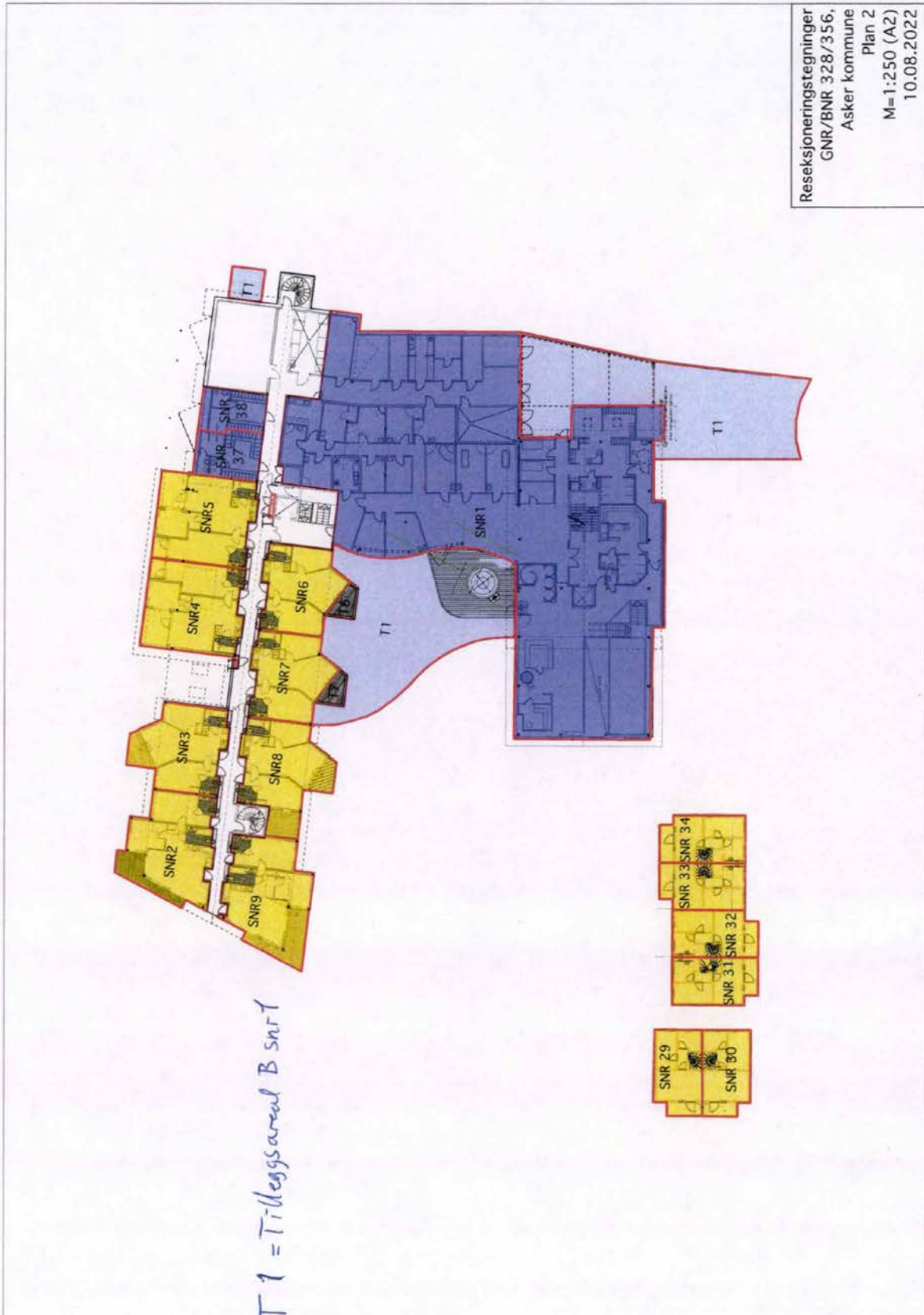
Reseksjoneringstegninger
GNR/BNR 328/356,
Asker kommune
Plan -1 Kjeller
M=1:250 (A2)
10.08.2022

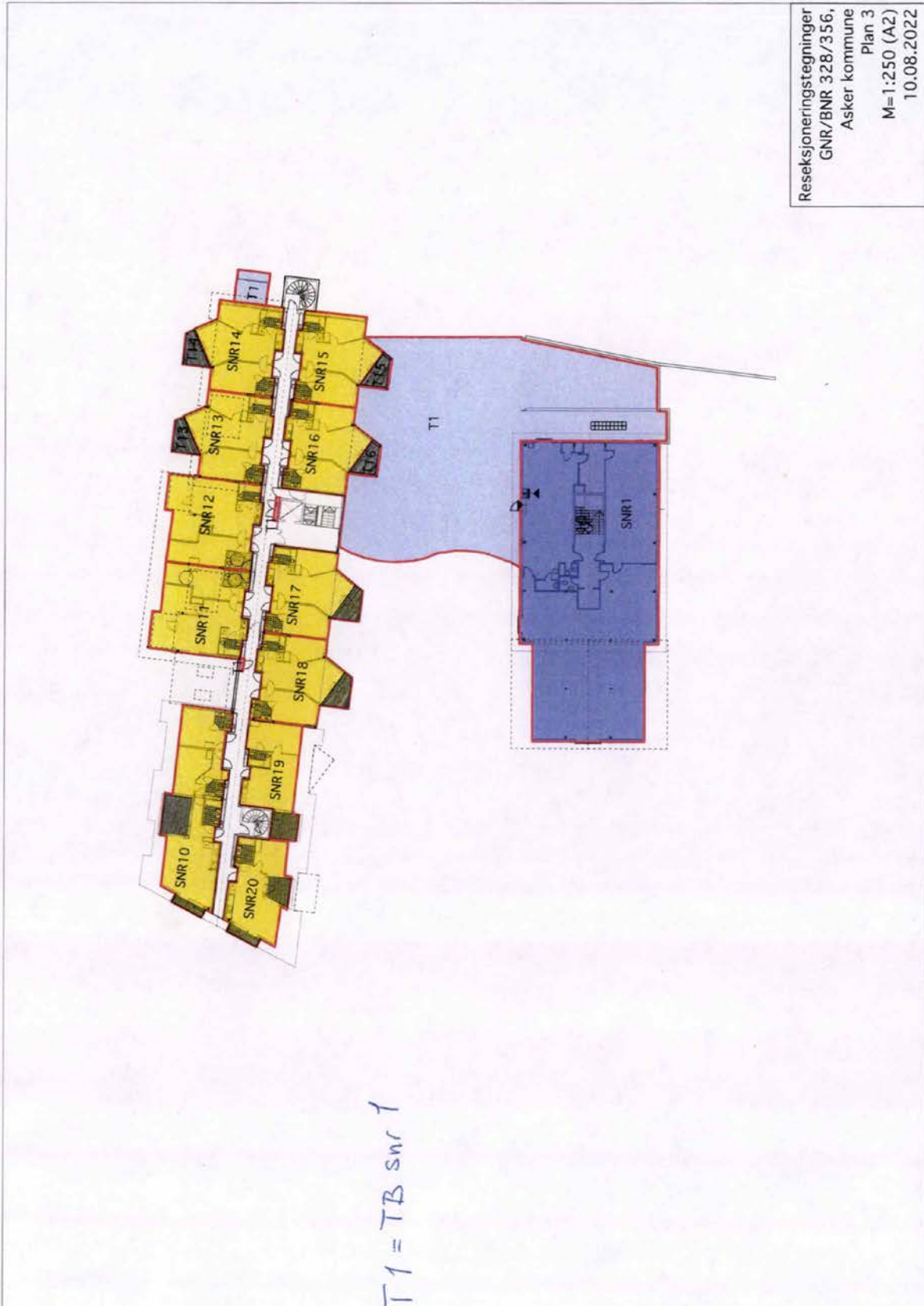


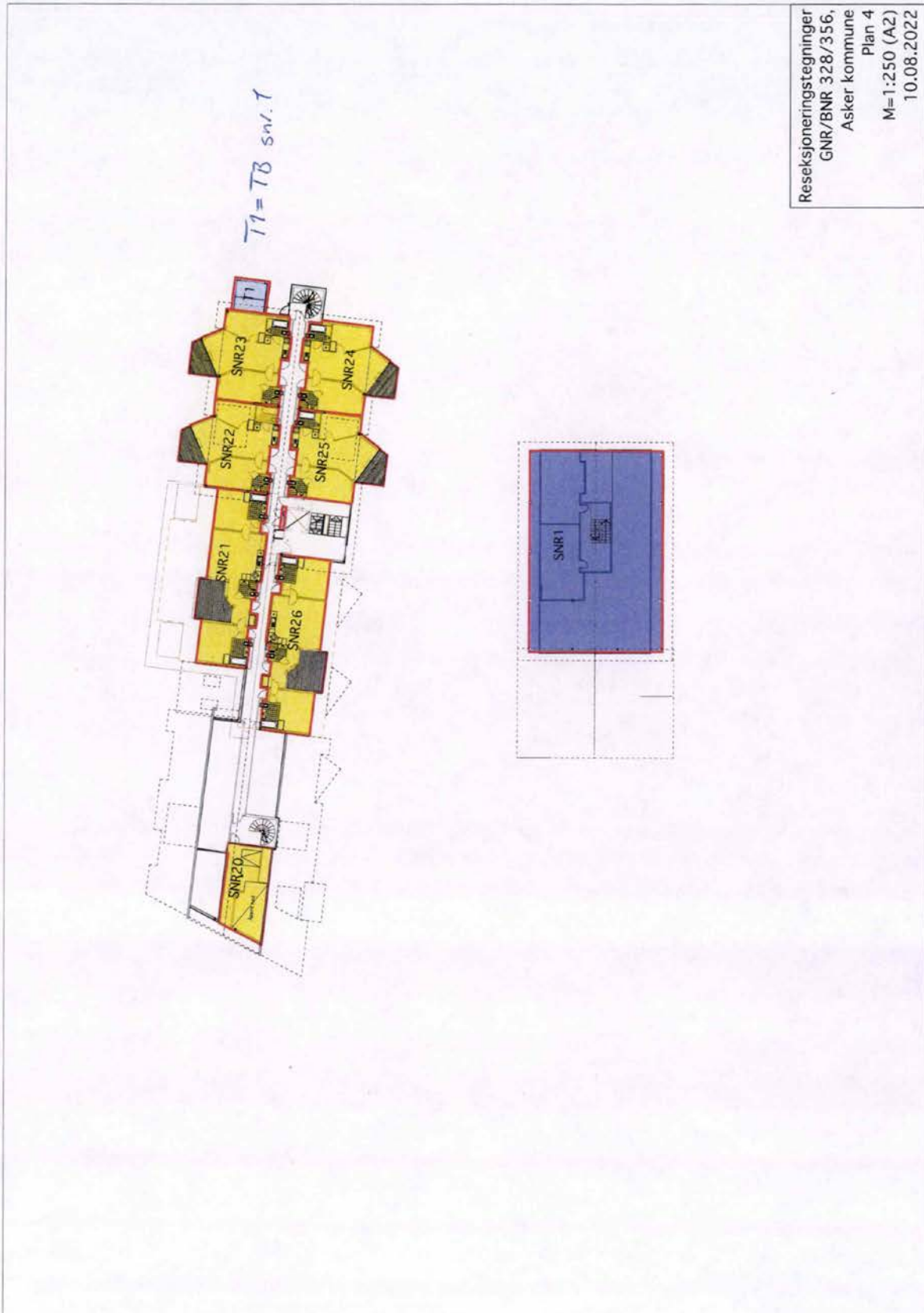


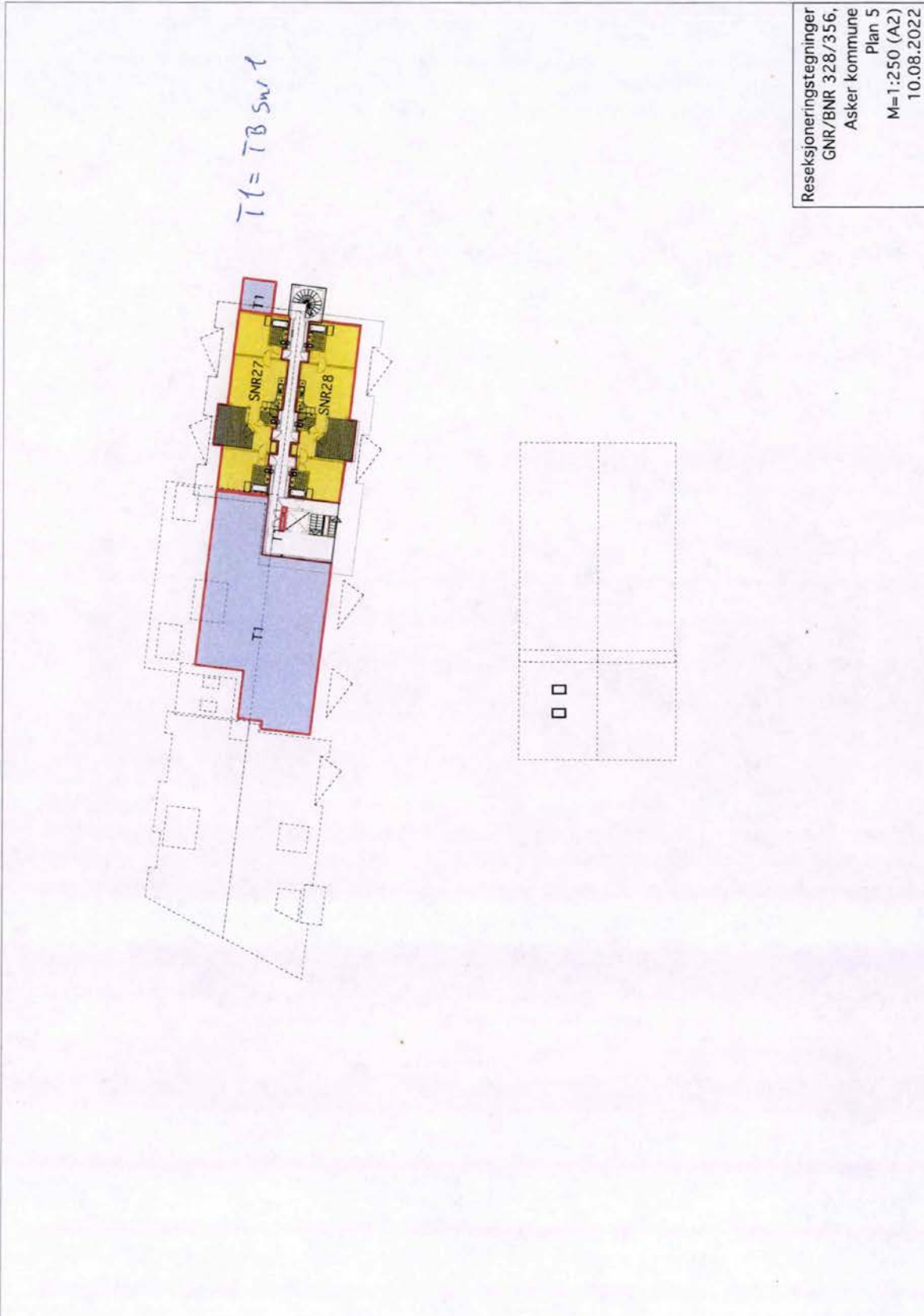
Utsnitt av plan 1 som viser boder tydeligere – tillegg til tegning side 9 av 13











Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00014822	31.03.2025	1110250039

Om dokumentet

Ident
2003/6375/90

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

RETURNERES TIL:

Simonsen Føyen Advokatfirma DA v/Honerud
Postboks 6641 St. Olavs Pl.
0129 OSLO

Begjæring om:

- ☒
- Oppdeling i eierseksjoner
-
- ☐
- Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0628	Hurum	23	356		
TINGLYST 23 APR. 2003 DRAMMEN TINGRETT DAGBOKNR. 6375					

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
960 746 422	Juno Eiendom AS	1/1
 Doknr: 6375 Tinglyst: 23.04.2003 Emb. 090 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (if lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	N	3.923	BG	13	N	64	BG	25	N	64	B	37			
2	N	55	B	14	N	64	BG	26	N	73	B	38			
3	N	64	B	15	N	64	BG	27	N	73	B	39			
4	N	75	B	16	N	64	BG	28	N	73	B	40			
5	N	75	B	17	N	64	B	29	N	69	BG	41			
6	N	64	BG	18	N	64	B	30	N	69	BG	42			
7	N	64	BG	19	N	41	B	31	N	72	BG	43			
8	N	64	B	20	N	57	B	32	N	72	BG	44			
9	N	75	B	21	N	73	B	33	N	72	BG	45			
10	N	84	B	22	N	64	B	34	N	72	BG	46			
11	N	69	B	23	N	64	B	35				47			
12	N	69	B	24	N	64	B	36				48			
Sum tellere:				6.137				=nevner:				6.137			

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
31.03.03	DESTINASSON HOLMSTAD AF I HHT RÅDGIVETJERKURVG	BEGJÆRING OM OPPDELING

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å svi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- e) Samtykke fra pantthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato OSLO 31.03.03	Hjemmelshaver (§ 7 og 12) / Styret (§ 13) SUNO EIENDOM AS PER KYLLVÆSTAD FOR DESTINASSON HOLMBU AS I HHT FIRMAATTEST.	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
--------------------------------	---	---

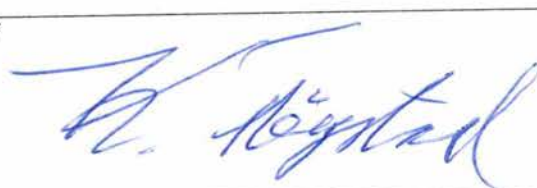
DATO 31.03.03	PARTENES UNDERSKRIFTER DESTINASSON HOLMBU AS I HHT RÅDGIVERSEKKEVÆ	SIDE 2 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING
------------------	---	--

 Kjell-Arne Holmboe
 Rett kopi bekreftes

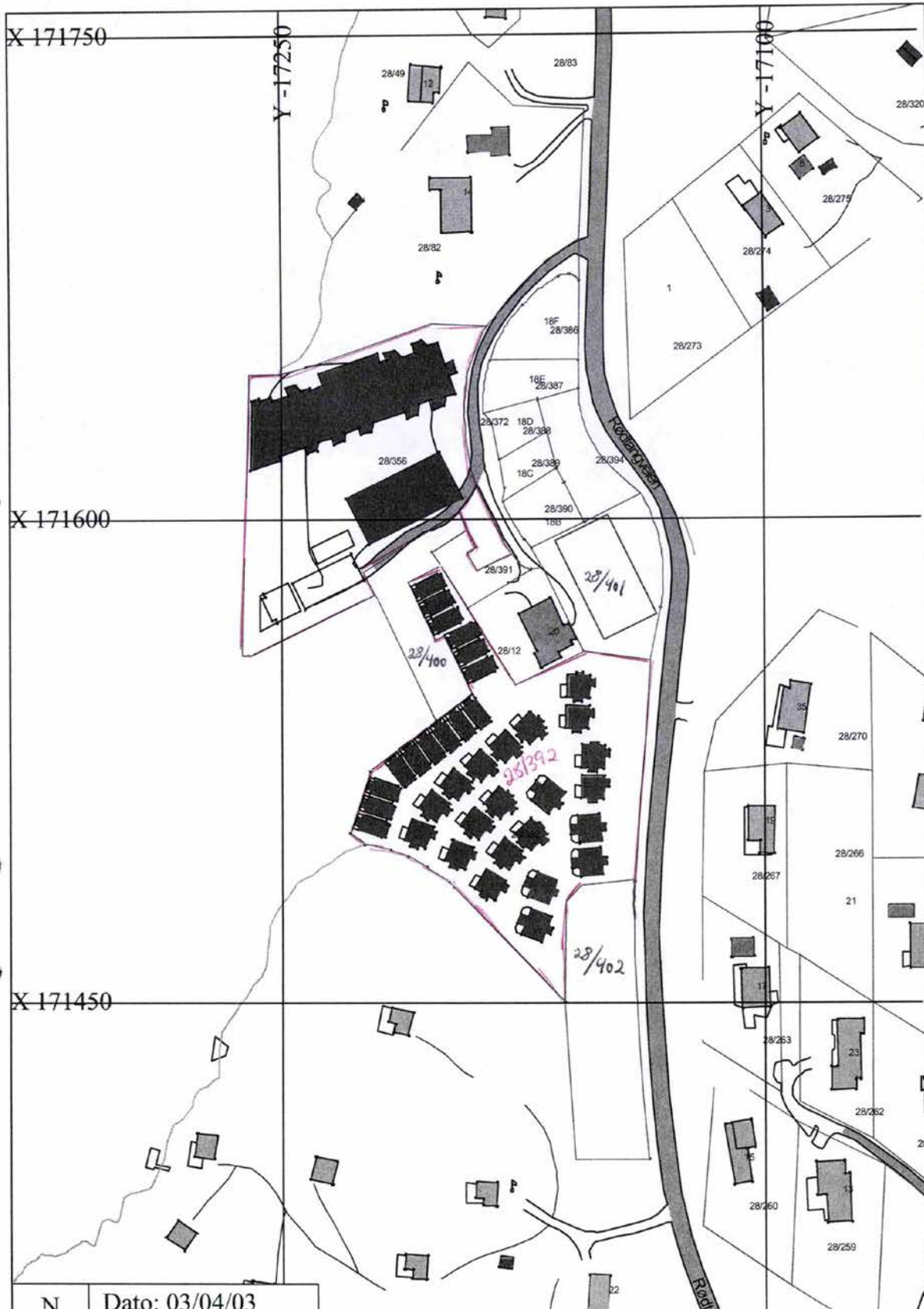
8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

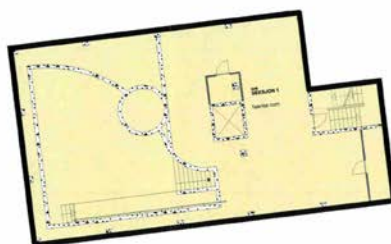
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Dato, Sted	Underskrif

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt		HURUM KOMMUNE Plan og samfunn Plan, bygg og oppmåling 3482 Tofte Tlf. 32 79 71 00 Fax 32 79 20 99		
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	kommune
28 356				
Dato		Stempel og underskrif		
Tofte 8/4-03				

Rett kopi bekreftes





GNR/BNR 28/356
PLANTEGNING
PLAN -1
M = 1:250

VEDLEGG 2 AV 7







GNR/BNR 28/356
PLANTEGNING
PLAN 3
M = 1:250

VEI 66 5 AU 7



GNR/BNR 28/356
PLANTEGNING
PLAN 4
M = 1:250

VEDLEGG 6 AV 7



GNR/BNR 28/356
PLANTEGNING
PLAN 5
M = 1:250

VEDLEGG 7 AV 7

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00014821	31.03.2025	1110250039

Om dokumentet

Ident

2024/1802725/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

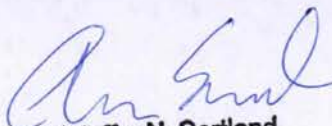
Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

RETT KOPİ/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 **Infrastrukturanleggene**.

Det går ledninger/rør under bakken fra hvert av Infrastrukturanleggene 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 **Infrastrukturen**.

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

Den som til enhver tid er eier av Infrastrukturanleggene 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 FELLESGRADET TIL DE SEKSJONERTE EIENDOMMENE.

3. Vedlikehold, tilsyn og reparasjon

Eier av Infrastrukturanleggene 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 Infrastrukturanleggene 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

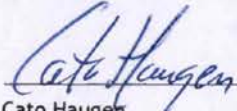
07.12.2023

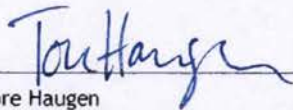


Doknr: 1802725 Tinglyst: 13.08.2024
STATENS KARTVERK

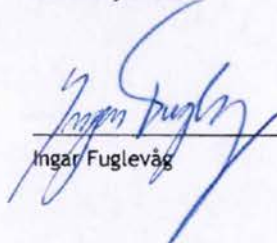
Holmsbu Infra AS



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

Cato Haugen

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

Petter Haugen_____
~~Vivi Suhr Engebretsen~~_____
~~Arent Skjævetand~~_____
~~Nils Ivar Hote~~

Ingar Fuglevåg



Asker
kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 13. juni 2023
Oppdatert etter formannskapetets vedtak 4. juni 2024

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

GENERELLE BESTEMMELSER	4
1. Forholdet til vedtatte arealplaner	4
2. Krav om reguleringsplan	4
3. Rekkefølgekrav	6
4. Utbyggingsavtaler	8
5. Definisjoner	8
6. Samfunnssikkerhet	8
7. Teknisk infrastruktur	9
8. Vei, transport og parkering	9
9. Miljøkvalitet og forurensning	10
10. Natur, landskap og grønnstruktur	13
11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø	16
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL	17
12. Fellesbestemmelser til arealformål	17
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse	20
14. Bestemmelser til småhusområder	22
15. Bebyggelse og anlegg	27
16. Bestemmelser til andre byggeområder	29
17. Grønnstruktur	32
18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)	33
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	36
BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	37
20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø	37
21. Hensynssoner fare og sikring	38
22. Hensynsone infrastruktur	40
23. Båndleggingssoner	40
24. Bestemmelsesområder	41

Tillegg til bestemmelsene:

1. Retningslinjer
2. Parkeringsnorm
3. Forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler
4. Definisjoner
5. A-lista til Hurum (kulturminner)

Innledning

Planbeskrivelsen gir en nærmere begrunnelse for utformingen av og sammenhengen mellom de juridiske dokumentene arealplankart og kommuneplanbestemmelser, herunder også tilleggene definisjoner, parkeringsnorm og forutsigbarhetsvedtak. Planbeskrivelsen, plankart, planbestemmelser, retningslinjer og definisjoner må leses og forstås i sammenheng.

Planbestemmelsene er inndelt i tre hovedkapitler; generelle bestemmelser, bestemmelser til arealformål og bestemmelser til hensynssoner. Det er retningslinjer tilknyttet den enkelte bestemmelse, retningslinjen er nummerert med bokstaven R og tilsvarende nummer som bestemmelsen den tilhører, slik at retningslinjen til bestemmelse «1.1» er «R1.1». Bestemmelsene er delt inn i kapitler, hver bestemmelse står i en boks/ramme, og under denne er eventuelle opplysninger til bestemmelsen eller henvisninger skrevet i *kursiv*.

Digital versjon av kommuneplanens arealplankart med kommunens DOK-data (Det offentlige kartgrunnlaget, fra GeoNorge, med aktsomhetskart) fremgår av kommunens kartløsning, som er tilgjengelig på kommunens nettside www.asker.kommune.no.

GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 11-9, nr. 5)

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

1.1 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner (pbl. § 1-5)

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

- Kommunedelplan for Båttstø, vedtatt 14.09.2017
- Kommunedelplan for E18, vedtatt 08.11.2016
- Kommunedelplan for E134 strekningen Dagslett - E18 Lier, vedtatt 18.10.2022
- Kommunedelplan for Holmen-Slependen, vedtatt 29.01.2013
- Kommunedelplan for ny Røykenvei, vedtatt 03.01.1998

Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan, dette gjelder ikke kommunedelplan for ny Røykenvei, strekningen Gjellum – Kloppedalen (atkomstveien til Heggedal).

Arealformål i kommuneplan skal ved motstrid gjelde foran kommunedelplan, dette gjelder ikke avsatt veiformål i kommunedelplan for E18 og E134.

1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. § 1-5)

Reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel, gjelder såfremt det ikke er motstrid med kommuneplanbestemmelser som i sin ordlyd overstyrer reguleringsplan. Det fremgår av den enkelte bestemmelse om den overstyrer reguleringsplan. Der reguleringsplan ikke har bestemmelse om forhold som fremgår i kommuneplan, er kommuneplanens bestemmelser utfyllende.

Arealformål grønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNFR) i kommuneplanens arealplankart overstyrer byggeformål i reguleringsplaners arealplankart. Ved motstrid mellom andre arealformål gjelder reguleringsplanens arealformål.

Kommuneplanens bestemmelser i kapittel 20-23 for hensynssoner og båndleggingssoner, jf. kommuneplanens arealplankart, overstyrer gjeldende reguleringsplaner.

Avsatt veiformål med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan for E134 går foran kommuneplan ved motstrid.

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

- a. Reguleringsplan for Vardåsen alpinanlegg, plan 23C, vedtatt 22.6.1989
- b. Reguleringsplaner for Hogstad golfbane, plan 38F, vedtatt 9.9.1992, og 38G, vedtatt 29.4.1993, med bestemmelser.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-5 nr. 1.

2. Krav om reguleringsplan

2.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

I områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres arbeid eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom og etablering av ny hovedbruksenhet, før området inngår i reguleringsplan.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 1.

2.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl. §11-10, nr. 1)

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

I områder avsatt til byggeformål er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser:

- a. Tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker, med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m.
- b. Tiltak unntatt søknadsplikt

- c. Tiltak i/på eksisterende bygg, herunder også tilbygg.
- d. Private/offentlig godkjente renseløsninger
- e. Riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.^{1, 2}

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse (felt KBF) er tiltak som fremgår av bestemmelse 16.1 Fritidsbebyggelse og 16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (felt KBF), unntatt fra krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 1.

1. Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne
2. Se bestemmelse 11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturminne.
3. 100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområde #6 på kommuneplanens arealplankart.

2.3 Krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder (pbl. § 11-9, nr. 1)

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

Ved samlet utbygging med 4 eller flere hovedbruksenheter i strid med gjeldende regulering skal det utarbeides ny reguleringsplan.

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

Det tillates ikke opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i områder regulert før 01.01.2005, uten ny reguleringsplan eller endring av gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder også for planer vedtatt etter 1.1.2005 dersom nye tomtegrenser ikke er juridisk avklart i reguleringsplan.

Krav om regulering i første ledd gjelder ikke for opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i samsvar med tomtegrense (eksisterende eller ny/framtidig) angitt på reguleringsplankart hvor det fremgår av tegnforklaringen at angitt linje er tomtegrense.

2.4 Krav om ny reguleringsplan for endring av virksomhet (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Såfremt forholdene nedenfor ikke er ivaretatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører:

- a. Økt biltrafikk som utløser krav til utbedring av teknisk infrastruktur i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.
- b. Støy over anbefalte støygrenser i tabell 2 i den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442

Denne bestemmelsen gjelder ikke jernbanevirksomhet. Bestemmelsen gjelder heller ikke ved midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende teknisk infrastruktur/veianlegg.

Opplysning: Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne (pbl. § 11-9, nr. 1)

Riving av kulturminne som er regulert til bevaring, krever ny reguleringsplan som tillater riving.

2.6 Krav om samlet plan (pbl. § 11-9, nr. 1)

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

For området på Øvre Hallenskog vist med bestemmelsesområde #3 på kommuneplanens arealplankart, tillates ikke opprettelse av ny grunneiendom eller ny hovedbruksenhet før det foreligger en samlet plan som ivaretar rekkefølgebestemmelser knyttet til etablering av ny hovedatkomstvei, jf. reguleringsplan for Øvre Hallenskog – atkomstvei, vedtatt 06.05.2020, samt en helhetlig løsning for grønnstruktur og infrastruktur.

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

For Dikemark sentrumsområde, vist med sentrumsformål på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet en samlet områdeplan eller detaljreguleringsplan.

For det øvrige sykehusområdet på Dikemark, vist med bestemmelsesområde #2 på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet ny plan, enten som kommunedelplan eller områderegulering.

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560_2 og H560_3) tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

Bruksendring av eksisterende fritidsboliger til boliger tillates ikke før ny reguleringsplan er vedtatt.

Det skal utarbeides ny samlet reguleringsplan for hele Brønnøya, nye enkeltreguleringer tillates ikke. Naturverdiene i området skal ivaretas i ny reguleringsplan. I ny reguleringsplan kan det åpnes for at enkelte eiendommer avsettes til fleksibel arealbruk.

3. Rekkefølgekrav

3.1 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)

Utbygging av boliger og arbeidsplasser er avhengig av tilfredsstillende kapasitet på relevant sosial- og teknisk infrastruktur. Skolekapasitet, vann- og avløpssituasjon og transportkapasitet er ulik i ulike deler av kommunen. Det stilles derfor rekkefølgekrav til slik infrastruktur.

3.1.1 Sosial infrastruktur:

- a. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Billingstad, Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Drengsrud, Rønningen, Blakstad, Arnestad, Heggedal, Slemmestad, Frydenlund og Sætre, før nødvendig barneskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- b. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i ungdomsskolekretsene Solvang og Røyken, før nødvendig ungdomsskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- c. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slependsen, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- d. Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

- a. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse på Storsand kan ikke finne sted før tilfredsstillende vannforsyning og spillvannsløsning er etablert, eller sikret etablert.
- b. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Spikkestad kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er etablert.
- c. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Sætre kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er dokumentert, og ev. sikret etablert.

3.1.3 Transportkapasitet:

- a. Nord for nullvekstlinjen¹ kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependsen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependsen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettrø hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
- d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependsen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependsen § 4 Rekkefølgekrav.
- e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

- a. Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført.
- b. Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).
- c. Før utbygging av området SL10 finner sted skal:
 - 1. Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
 - 2. Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet.
- d. Ved regulering av felt F i Røyken næringspark skal det fastsettes tiltak som sikrer trafikkapasitet og trafikksikkerhet i krysset e134/Smemyrveien. Slike tiltak skal være etablert før det gis igangsettingstillatelser i Felt F.

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

Innenfor Slemmestad, vist med bestemmelsesområde #4 på kommuneplanens arealplankart, gjelder følgende utbyggingsrekkefølge av feltene:

- a. Utbyggingsfase 1 er felt SL1, SL2, SL3, SL4, SL5, SL6, SL7 og SL8
- b. Utbyggingsfase 2 er felt SL11, SL12 og SL13
- c. Utbyggingsfase 3 er felt SL9

Opplysning:

- 1. Nord for nullvekstlinjen er vist med bestemmelsesområde #8 og sør for nullvekstlinjen er vist med #9 på kommuneplanens arealplankart.

4. Utbyggingsavtaler

4.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

Det kan inngås utbyggingsavtale i tråd med forutsigbarhetsvedtaket, jf. tillegg 3.

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Flere av begrepene brukt i kommuneplanbestemmelsene og tillegg er definert i definisjonslisten i tillegg 4 som er en presisering av kommunens praksis og hvordan disse begrepene skal forstås i kommuneplanens bestemmelser og tilleggsdokumenter.

6. Samfunnssikkerhet

6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

6.1.1 Flom, snø-, stein-, jord- og flomskred

Bebyggelse skal sikres mot naturskade. Potensielle fareområder fremgår av aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak som ligger innenfor eller berører aktsomhetssoner, jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

6.1.2 Områdeskred

For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense¹ skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.

Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl. § 20 -1 hvor det er vurdert å være fare for områdeskred skal sikkerhet mot områdeskred dokumenteres ivaretatt av fagkyndig, og avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen og/eller byggesaken.

For at sikkerhet mot kvikkleireskred skal være ivaretatt i henhold til TEK17 må fareevalueringen være gjort i henhold til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred: vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper.

Opplysning: Se byggt teknisk forskrift (TEK 17, kapittel 7) og Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner 2/2011 og veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019 eller senere revisjoner av disse.

1. I «Under marin grense» inngår marin strandavsetning, hav- og fjordavsetninger, og kan inneholde kvikkleire soner jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

6.2 Flomveier (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

Naturlige flomveier skal ivaretas. Flomveier, drenslinjer, flomsoner, erosjon og stormflo fremgår av aktsomhetskart i kommunes kartløsning og skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms. Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

Opplysning: Se bestemmelse 10.6, 2. avsnitt, om lukkede bekker.

6.3 Krav til overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordrøyningsareal skal avsettes i plankart¹.

Opplysning:

1. Se veileder fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar.

7. Teknisk infrastruktur

7.1 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl. § 11-9, nr. 3)

Infrastruktur for vann og avløp skal prosjekteres og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm. Der VA-rammeplan ikke inngår i vedtatt reguleringsplan, skal slik plan legges ved byggesøknad.

7.2 Tilknytning til vann- og avløpsanlegg for fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-6)

Plan- og bygningslovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd, og § 27-2 andre til fjerde ledd om vannforsyning og avløp gjelder også for fritidsbebyggelse jf. pbl. § 30-6.

7.3 Renovasjonsløsning (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-4)

Infrastruktur for renovasjon skal planlegges og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende Renovasjonstekniske norm.

7.4 Kabler og ledningsanlegg (jf. pbl. § 11-9, nr.3)

Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær¹ bevares.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

8.1 Krav til tekniske løsninger for vei, adkomst og veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

Kommunale og private veier, adkomster og veibelysning skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

8.2 Parkeringsnorm (pbl. § 11-9, nr. 5)

Kommuneplanens parkeringsnorm fremgår av tillegg 2. Parkeringsnormen skal legges til grunn for alt planarbeid og byggesaksbehandling. Parkeringsnormen gjelder der vedtatte arealplaner henviser til parkeringsnorm, samt der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan.

8.3 Ny Røykenvei (pbl. §§ 1-6 og 11-9, nr.3)

Ny Røykenvei er vist med samferdelslinje, bestemmelsesområde # 5, på arealplankartet. Før det gis tillatelse til tiltak som berører samferdselslinjen må det foreligge positiv uttalelse fra Viken Fylkeskommune.

9. Miljøkvalitet og forurensning

9.1 Energi og klima (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

- Nybygg større enn samlet 1000 m² BRA
- Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m² BRA, eller 300m² drifts- / lagerbygg innen landbruk.
- Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

9.1.2 Energiplan

Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m² BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen bør være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig. Som maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer.

9.2 Lysforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

9.3 Støy og luftforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

Ved regulering og søknad om tiltak skal til enhver tid gjeldende:

- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 følges.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 følges. Herunder skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet. Videre skal grenseverdiene og kvalitetskriteriene i T-1442 legges til grunn.

9.3.2 Støysonekart

Kommunens støysonekart for vei og jernbane er grunnlag for vurdering av ny bebyggelse og behov for støyfaglig utredning. Se kommunens kartløsning.

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.²
- Alle boenheter (*primære og sekundære*) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
- Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
- Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål¹ innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

- Tiltaket fører ikke til ny boenhet, med mindre vilkår i §9.3.4.1 -ny bebyggelse- er oppfylt. For sekundær boenhet stilles samme støykrav som for tilhørende hovedbruksenhet.
- Nye soverom skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

Dersom støynivået ved skjerming reduseres til et nivå under grenseverdiene for rød støysone gjelder bestemmelser for gul støysone med vilkår som angitt bestemmelse 9.3.4.

9.3.5.1 Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ innenfor rød støysonen kan ikke gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

9.3.5.3 Avviksområder for støy

Innenfor avvikssone for støy, vist med bestemmelsesområde #1 på kommuneplanens arealplankart, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.²

- b. Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
 - c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - d. Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
 - f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift
- Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.6 Støyfaglig utredning

Støyfaglig utredning skal dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til en hver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, og at grenseverdier i T-1442, tabell 2 tilfredsstilles.

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging, gjøres juridisk bindende også for bygge- og anleggsfasen for søknadspliktige tiltak jf. pbl. § 20-1. Der det kan forventes overskridelse av støygrensene ved bygge- og anleggsarbeid skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Arbeid som overskrider støygrensene i tabell 4 i T-1442 skal ikke skje om natten. Planen skal sendes inn samtidig med søknad om rammetillatelse og oppdateres for hver igangsettingstillatelse.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, kontor og overnattingssted).*
2. *Se bestemmelse 12.3.1.d om krav til støynivå på uteoppholdsareal.*

10. Natur, landskap og grønnstruktur

10.1 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser tillates ellers kun i område ATA1 og ATA2 såfremt området inngår i godkjent reguleringsplan.

Opplysning: Se også bestemmelse 2.4 om krav om ny reguleringsplan.

10.2 Sikring av gangadkomster til grøntområder (pbl. §11-9, nr. 6)

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangadkomster, stier og smett til grønnstruktur og friluftsområder sikres/gjennomføres.

10.3 Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper med bruksbredde på mer enn 2 meter og som medfører vesentlig terrengbearbeiding eller fjerning av vegetasjon ut over normal skjøtsel, tillates kun i henhold til reguleringsplan.

Opplysning: Se R 10.3, og bestemmelser om opparbeidelse av sti og turvei innenfor områder avsatt til grønnstruktur og blågrønnstruktur, kap. 17.

10.4 Omdisponering av dyrket mark (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring fra LNF eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan. Matjordplan skal dokumentere at:

- Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.
- Uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere håndteres slik at spredning av uønskede arter unngås.
- All matjord skal flyttes før igangsetting av annet arbeid. Matjord skal ikke lagres, men tilføres direkte nytt areal.

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

10.5 Naturmangfold (pbl. §11-9, nr. 6)

Ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivarettatt.

Dersom vurderingen av naturmangfold viser mangelfull kunnskap, ved søknad om tiltak i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan vedtatt før 01.01.2010, skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfold inkl. naturtypekartlegging. Naturtypekartlegging skal utføres av fagkyndig biolog. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artskart.

10.6 Vassdrag¹ (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Det skal tas hensyn til vassdrag i alle arealtiltak som berører vassdraget. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes, og miljøtilstanden for vannforekomsten skal ikke påvirkes negativt.

Det tillates ikke å lukke bekker/vassdrag. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal det begrunnes.

Ved tiltak nær vassdrag skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning i anleggsperioden eller senere. Det skal legges vekt på å unngå avrenning av partikler.

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

Der det langs vassdrag¹ ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

- a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur.

Der det er fastsatt byggegrense langs vassdrag i vedtatt reguleringsplan gjelder denne. Der det ikke er fastsatt byggegrense mot vassdrag i gjeldende reguleringsplaner tilsvarer byggegrensen avgrensingen av hensynssone Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1.

Tiltak etter pbl. § 1-6 er ikke tillatt nærmere vassdrag enn byggegrensene angitt ovenfor, følgende tiltak er likevel tillatt nærmere enn angitt byggegrense, forutsatt at tiltakene ikke er i konflikt med verdifulle arts- og naturforekomster, og er i tråd med kommuneplanens øvrige bestemmelser:

- a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
- b. Vedlike hold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
- c. Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
- d. Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget¹, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene¹ opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke medfører forringelser av naturkvalitetene (biotopendring). Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Ved brøyting skal det vises hensyn til vegetasjonsbeltet langs vassdrag, snølagring tillates ikke innenfor vegetasjonsbeltet.

Opplysning: Se bestemmelse 6.2 om flomveier, og vannressursloven § 11 (kantvegetasjon).

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

2. Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 1.

10.7 Byggegrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)

Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje på kommuneplanens arealplankart. Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn:

- a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- b. Påfylling av stedegen sandtype² på eksisterende offentlig sandstrand.
- c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

- g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
- 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
 - 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
 - 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
 - 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillatt å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær¹ skal bevares.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.

2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

10.8 Brygger og sandstrender (pbl. §§ 1-5, 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 5)

10.8.1 Regulerte brygger

Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:

- a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje.
- b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
- c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
- d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
- e. Sprengningsarbeider tillates ikke
- f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
- g. Molo, steinfillinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
- h. Utriggere tillates ikke.
- i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

Endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår:

- a. Det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet/ødelagt og fungerte etter sin hensikt.
- b. Tiltaket medfører ikke utvidelse av opprinnelig godkjent brygge
- c. Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelse 10.8.1 Regulerte brygger, bokstav b, c, d, e, h og i.

10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype¹, hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

Opplysning: Etablering av bøyer er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7)

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

Ved nye tiltak og ved regulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer, herunder historiske hageanlegg, tufter og andre spor etter eldre bosetning, dyrkingsspor, stier, maritime kulturminner, industrielle kulturminner, tradisjonslokaliteter, tradisjonelle industrimiljøer og anlegg, inkl. Is dammene, bergverk/gruvevirksomhet etc. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Også parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder, volum og formspråk. Nye tiltak skal ikke redusere området miljø- og verneverdi.

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi skal bevares, i tråd med tidligere vedtatte kulturminneplaner:

- Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016
- Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017
- Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

- Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
- Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
- Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

11.1.3 Bygninger og anlegg fra før 1950 eller SEFRAC-registrert, med ikke avklart verneverdi

Ved søknad som innebærer fjerning, skjemming, riving eller ombygging av kulturminner, bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAC-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også tradisjonslokaliteter og alle andre typer kulturminner fra nyere tid, som ikke er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner.

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

På eksisterende tomter avsatt til boligbebyggelse hvor det er tillatt med sekundær boenhet, kan den sekundære boenheten etableres i eksisterende frittliggende bygning som er registrert som kulturminne, under følgende forutsetninger:

- Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
- Bygningen beholder sin verneverdi
- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
- Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

Endring av boenhet som nevnt over utløser ikke krav til opparbeidelse av vei for ny boenhet ihht. vei- og gatenormal.

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

Ved søknad om riving av et kulturminne eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering av verneverdien av kulturminnet i seg selv, av kulturminnets rolle i det fysiske miljøet det befinner seg i, og av konsekvenser for kulturmiljøet.

Søknad om riving av kulturminner med høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse.

11.1.6 Solcelleanlegg på kulturminner og i kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

Etablering av solcelleanlegg på bygninger med formell vernestatus, fredet, eller vernet etter pbl., eller på bygninger innenfor kulturmiljø fastsatt i plan, er ikke tillatt uten samtykke fra kommunen(kulturminneforvalter). Tillatelse kan kun gis dersom anlegget ikke forringer kulturminneverdien av bygningen eller kulturmiljøet.

Opplysning: Se tillegg 5, A-liste fra Hurum kommune.

1. *Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne.*

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

12.1 Bevaring av vegetasjon før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4 og 6)

For områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt småbåthavn med krav om reguleringsplan tillates ikke fjerning av trær eller annen verdifull vegetasjon, utover normal skjøtsel, før området inngår i en reguleringsplan og status til terreng og vegetasjon er fastsatt. Dette gjelder ikke tiltak som er unntatt plankravet jf. bestemmelse 2.2

12.2 Terrenginngrep, plassering og grøntareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, skal høydeforskjellen på tomten tas opp i bebyggelsen. Tiltak skal tilpasses terreng og landskap, ikke omvendt.

Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke utenfor byggverkets fotavtrykk, med mindre det følger av reguleringsplan. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med rene masser.

Bestemmelsen gjelder ikke for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealformålet ATA1-2, eller områder avsatt til massedeponi, masseinntak eller råstoffutvinning i kommuneplan eller reguleringsplan.

12.2.2 Andel grøntareal

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal¹ på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Opplysning: 1. se definisjon av Grøntareal i tillegg 4 definisjoner.

12.3 Uteoppholdsareal, leke- og aktivitetsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

Minste uteoppholdsarealet (MUA) inndeles i tre kategorier: MUA privat, MUA felles og MUA lekeareal. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, gjelder følgende for uteoppholdsareal:

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

- a. Uteoppholdsarealet skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Areal avsatt til ferdsel (sykling, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet (MUA).
- b. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Ved planlegging av nye boligområder og opprettelse av ny grunneiendom skal 25 % av uteoppholdsarealet ikke være brattere enn 1:16.
- c. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. bestemmelse 12.2.1.
- d. Alle uteoppholdsareal som inngår i MUA, skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
- e. Ved regulering skal minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.
- f. Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
- g. For øvrig gjelder særskilte krav til minste uteoppholdsareal i henhold til tabellen i retningslinje R 12.3.

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

- a. Lekearealer skal gi muligheter for ulike typer lek til alle årstider. De skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.
- b. Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal framgå av illustrasjonsplan og utomhusplanen.
- c. Utomhusplan med beskrivelse skal redegjøre for lokalisering av ulike funksjoner i forhold til hverandre, sol, støy, forurensning og vind. Eventuelle fysiske skiller mellom ulike bruksformål må framgå.
- d. Innenfor lekearealer skal det redegjøres for bevaring og integrering av eksisterende terreng og vegetasjon.

12.4 Byggegrense mot vei (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

I områder avsatt til byggeformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

- a. Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
- b. Mot Semsveien, Rustadveien, Vollenveien, Heggedalsveien, Kirkeveien, Gamle Drammensvei, Blakstadmarka, Langenga, Bleikerveien sør for kryss Røykenveien og mot Drammensveien vest for Slottsberget, Liahagen, Dikemarkveien, er byggegrense 20 meter.
- c. Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
- d. Mot kommunale og private veier følger byggegrense av kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Avstanden skal måles fra midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt.

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

Såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan, er byggegrensen for gang og sykkelvei:

- a. 15 meter i LNFR-områder
- b. 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

12.5 Avkjørsel til eiendommer (pbl. § 11-10, nr. 4)

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet. I LNFR-områder kan flere avkjørsler per eiendom tillates med tillatelse fra veieier, jf. bestemmelse 18.1.2

Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei.

Der slik felles boligvei betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene veiarealet skal betjene.

12.6 Mobilitetspunkt (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der mobilitetspunkt ikke er angitt i reguleringsplan, kan mobilitetspunkt etableres i områder avsatt til sentrumsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, så fremt:

- a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- d. Det er tilgang til parkering for henting og levering
- e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.7 Returpunkt, pakkeautomater etc. (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 1)

Der ikke annet følger av reguleringsplan, kan returpunkt, pakkeautomater etc. plasseres i områder avsatt til byggeformål så fremt:

- a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- d. Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
- e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.8 Nettstasjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende nettstasjoner, gjelder følgende:

- a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål¹, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
- c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Ved søknad om oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg, skal det utarbeides terrengsnitt som viser eksisterende og ferdigplanert terreng med oppriss av tiltaket og bebyggelse på naboeiendommer. Eiendomsgrenser og byggegrenser skal fremgå av illustrasjonen.

12.10 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune.

Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner i henhold til bestemmelser for skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder¹, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse fremgår av boligbyggeprogrammet, og er gitt feltnavn, Se også retningslinje R. 13.1

1. Prioriterte vekstområder er vist med bestemmelsesområde #7 på kommuneplanens arealplankart.

13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11-9, nr. 5)

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

Opplysning: Se tillegg 4, definisjon av sosiale boformer, og R13.2.

13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Sekundær boenhet¹ tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.

13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

- De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.
- Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
- Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹, forutsatt at:

- a. Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
- b. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

1. Det er begrensninger for tiltak utenfor byggegrense mot vei, se 13.4.1 og 13.5

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- b. Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- e. For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
- f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

13.5.2 Avfallshus

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet,
- b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
- c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

14. Bestemmelser til småhusområder

14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*¹ (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsen kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggegrøper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

- For tomter med terrengfall mindre enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
- For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
- Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
- Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafiksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
- Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder

1. 100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

- Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med to boenheter¹. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær² boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasje plasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

- a. 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
- b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensning oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
- c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbehus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbehus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser⁴ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser⁴ høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
 - b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA.
- Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering

Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.

2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.

3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur⁴. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter¹

I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær² boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.4.3 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.³

Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø⁴(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. En integrert sekundær² boenhet tillates på tomter over 1200m².

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
- Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 6 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.4 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbehus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- Gesimshøyde for ark/opplett/kobbehus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser³ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m²

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.5.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.⁴

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
2. Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.
3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.
4. Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.
5. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt

15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.¹

15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4

Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.

Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.

Nøvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.²

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*
2. *Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c*

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskride ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Samlet BYA på tomten overskride ikke 125 m² inkludert tilbygget.
- Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

1. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

- a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- c. Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.²

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560_2 og H560_3), før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Utenfor hensynssone H560_2 og H560_3 må nye tiltak være i tråd med gjeldende reguleringsplan. Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*

2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøgsgater¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

1. *Se tillegg 4, definisjon av strøgsgate.*

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.¹

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3, 5 og 6)

16.7.1 Avgrunnsdalen

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- Området reguleres
- Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3, 5 og 6)

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 "Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
3. Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasje plasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm².
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

1. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m² BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder

1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnyttning ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynssone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær¹ skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:

- a. Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- b. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- c. Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- d. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

Opplysning: 1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene¹:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

- a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- b. Fisking, pilking etc.
- c. Vasking av gjenstander
- d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- e. Etterlate seg søppel/avfall
- f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredd bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørsvann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:

1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

- a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

- c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjørndalen, H350_1 – 3

- a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

- a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark - Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog - Øvre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan - Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei - Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte - 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder - Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord - Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd - Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Holtnes brygge 6
3484 HOLMSBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Odd André Engh

Telefon: 900 44 917
E-post: odd.andre.engh@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre