

Roseveien 19, 3300 HOKKSUND

Hokksund. Stor boligtomt på Bråtabakken med svært attraktiv beliggenhet



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF /Fagansvarlig/Partner

Cathrine Mastrup

Mobil 977 28 666

E-post cathrine.mastrup@aktiv.no

Aktiv Eiker og Modum

Stasjonsgata 1
3050 Mjøndalen
Tlf. 32 87 70 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 350 000,-

Omkostn.: Kr 60 140,-

Total ink omk.: Kr 2 410 140,-

Selger: Knut Ellingsgard

Salgsobjekt: Tomt

Eierform: Eiet

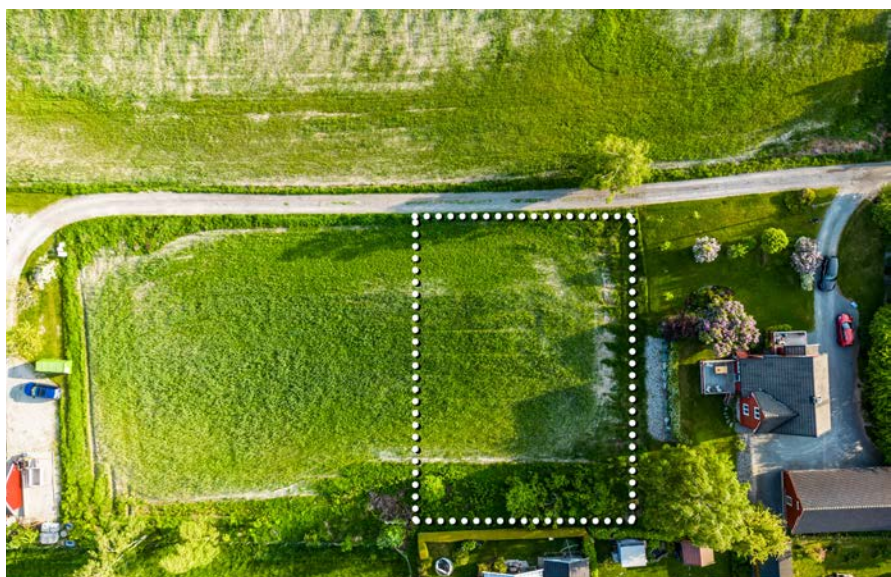
Tomtstr.: 1461 m²

Gnr./bnr. Gnr. 77 bnr. 1181

Oppdragsnr.: 1309250011

Stor boligtomt på Bråtabakken med svært attraktiv beliggenhet

- Beliggende nest innerst i liten stikkvei uten gjennomgangstrafikk
- Lett skrånende tomt
- Åpent og vidt utsyn over landbruksarealer



Illustrasjonen er kun en visuell fremstilling og er ikke teknisk målbar. Nøyaktig data må innhentes fra offentlig register.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
VA-kart	18
Tinglyst rett til VA- og strømkabler	19
Tinglyst veirett.	21
Kart over private ledninger fra Roseveien 17.....	23
Reguleringsbestemmelser for Bråtenfeltet	25
Reguleringsplan	27
Nabolagsprofil.	29
Budskjema	38

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype/-størrelse

Eiet, 1461 m²

Tomtebeskrivelse

Svakt skrånende boligtomt. Tomten har hittil vært dyrket sammen med tilstøtende landbruksarealer.

Beliggenhet

Beliggende i utkanten av Bråtenfeltet, et populært og attraktivt boligområde på Bråtabakken med fritt utsyn over store landbruksarealer. Kort vei til Røren barneskole, barnehage, Eiker Kvikk idrettsanlegg, Kiwi og flotte turmuligheter sommer og vinter. Busstopp få minutter unna. Ca 2 km til Hokksund sentrum med jernbane, ungdomsskole, videregående skole og alle servicetilbud. Enkel adkomst til E-134 til Kongsberg og Drammen/Oslo; ca 15 min med bil til Drammen og ca 20 til Kongsberg.

Adkomst

Se kartskisse i annonsen på FINN.no. Ved å trykke på kartet kan du enkelt finne en reiserute til eiendommen. Dersom du har problemer med å finne adressen på kartet, så er siste bebygde eiendom naboen i Roseveien 17.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter: For 2025: Fastledd vann og avløp kr 5 143,- pluss kr 87,26 x forbruk i kbm. Boligen vil få installert vannmåler, og avgiften vil derfor variere med forbruket. Fra 2024 vil forbruket ikke lenger faktureres à konto, men leses av tre ganger i året, og faktureres etter faktisk forbruk.

Renovasjon: kr 4 930,- i 2025 for Standard renovasjon.

Feiing: fra kr 723,- pr gang pr pipeløp i 2025 + gebyr ved tilsyn.

Kostnader til felles vedlikehold og brøyting av privat vei må påregnes.

I tillegg kommer tilknytningsavgifter ved bebyggelse.

Info formuesverdi

Formuesverdi for ubebygde tomt er oppgitt å være kr 476 221,- for 2023.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 77 bruksnummer 1181 i Øvre Eiker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Grunndata:

06.12.1996 - Dokumentnr: 10718 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0624 Gnr:77 Bnr:290

01.01.2020 - Dokumentnr: 995237 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0624 Gnr:77 Bnr:1181

01.01.2024 - Dokumentnr: 428430 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3048 Gnr:77 Bnr:1181

Rettigheter:

22.01.1997 - Dokumentnr: 679 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3314 Gnr:77 Bnr:45

Rettighet hefter i: Knr:3314 Gnr:77 Bnr:232

Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2023 - Dokumentnr: 928237 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:3314 Gnr:77 Bnr:45

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

30.08.2023 - Dokumentnr: 928237 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighet hefter i: Knr:3314 Gnr:77 Bnr:45

Dokumentene ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann, avløp og strøm

Beliggende til privat vei med tinglyst veirett; se vedlagte tinglyste dokument fra 1997.

Offentlig vann og avløp ligger noen meter inn på tilstøtende eiendom på nedsiden. Det er tinglyst rett til å legge private stikkledninger på gnr. 77 bnr. 45 etter visse kriterier; se vedlagte tinglyste avtale fra 2023 samt VA-kart.

Over eiendommen, fra Roseveien 17, går det eldre VA-ledninger frem til offentlig nett; se vedlagte kart. Kartet og tegningen er fra ledningen ble lagt, og kan være unøyaktig.

Det er flere muligheter for tilkobling av strøm. Elvenett AS har kommet med forslag om jordkabel til stolpe utenfor Roseveien 17. Deretter i oppgradert ledningsnett til stolpe ved krysset Roseveien/Bregneveien. Se vedlagte kart. Ta kontakt med Elvenett AS for

informasjon og kostnader ved denne løsningen.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til boligformål i hht 3048-0027 Reguleringsplan for Bråtenfeltet, stf. 22.09.1977; reguleringsplan og -bestemmelser følger vedlagt. Avsatt til boligformål i hht kommuneplanen for Øvre Eiker 2015-2027. Ifølge Øvre Eiker kommune blir reguleringsplanens utnyttelsesgrad på 20% overstyrt av kommuneplanen, som tillater BYA 30%. Området er også regulert til Fareområde høyspenningsanlegg på deler av tomta i hht både reguleringsplan og kommuneplan. Kommunen opplyser at høyspentledningen er flyttet, og at faresonen vil fjernes fra kommuneplankartet ved første anledning. Det er ikke foreslått endring av reguleringsplanen. Plan med bestemmelser følger salgsoppgaven.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

TTomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Konsesjonsfrihet er betinget av at tomten blir bebygd innen fem år. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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 med vedlegg 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. 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.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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 (1) fravikes, og hvorvidt et 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

Snarest

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

2 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

58 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

60 140 (Omkostninger totalt)

77 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

79 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 410 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 427 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 429 840 (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 60 140

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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. 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 ikke tegnet boligselgerforsikring på eiendommen, og har heller ikke utarbeidet en egenerklæring.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 34 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 900,- oppgjørshonora kr 5 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 304,-. Utleggene omfatter områdeanalyse. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stor kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalt vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Cathrine Mastrup
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
cathrine.mastrup@aktiv.no
Tlf: 977 28 666

Aktiv Eiker og Modum AS
Stasjonsgata 1
3050 Mjøndalen
Tlf: 32 87 70 00

Salgsoppgavedato

04.02.2026

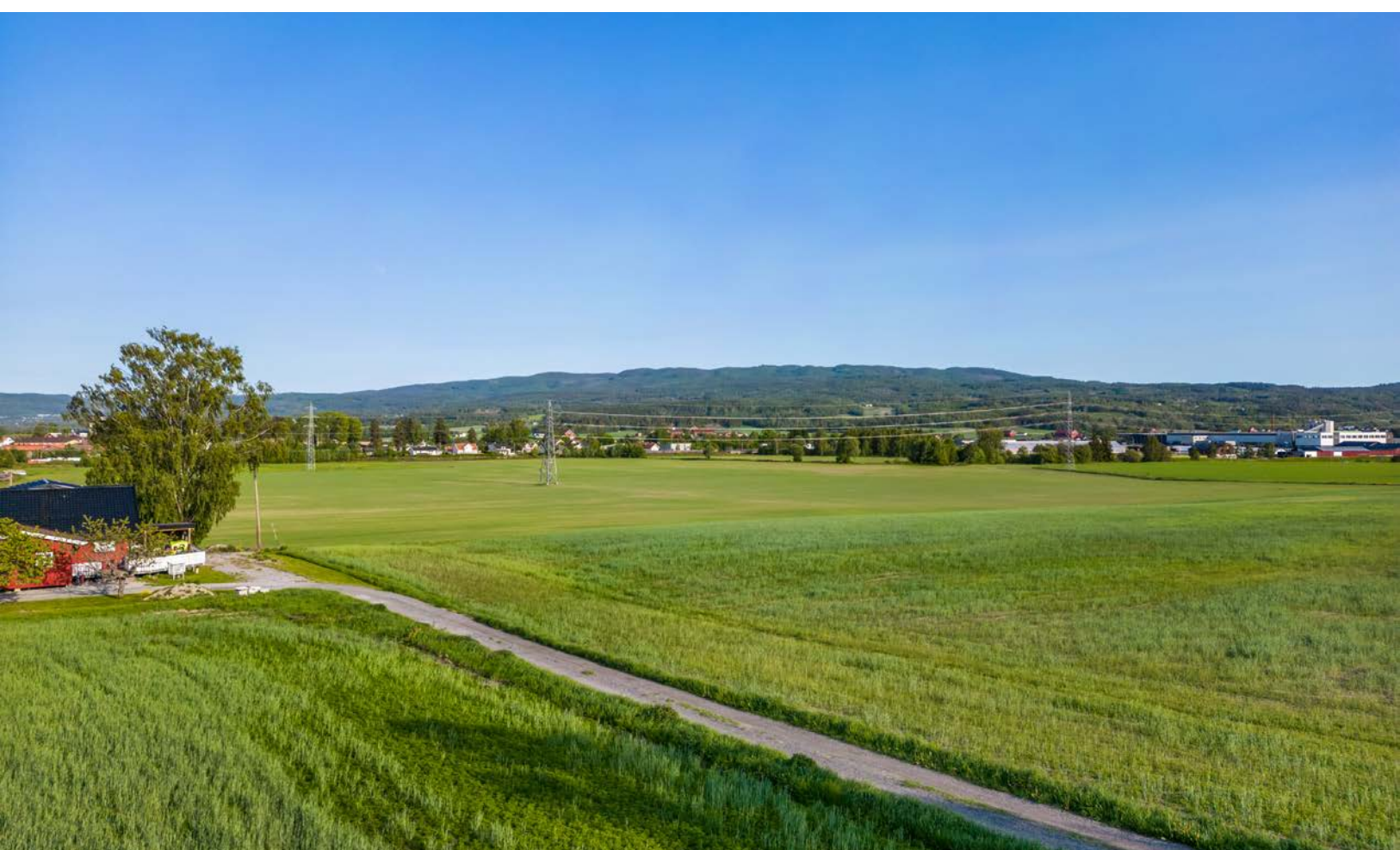


Illustrasjonen er kun en visuell fremstilling og er ikke teknisk målbar. Nøyaktig data må innhentes fra offentlig register.

Bilder er tatt sommeren

2023















Vedlegg

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekurrent): Knut Ellingsgard		Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 928237 Tinglyst: 30.08.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: Baches vei 51		
Postnummer: 3413	Poststed: Lier	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Aasmund Grasbekk	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3048	Øvre Eiker kommune	77	45		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3048	Øvre Eiker kommune	77	1181		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			



Rett kopi bekreftes

Af

Dato 27.08.2023	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
--------------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Aasmund Grasbekk, f. . gir eier av gnr. 77 bnr. 1181 i Øvre Eiker kommune, kommunenr 3048, rett til å anlegge og ha liggende vann- og avløpsledninger frem til offentlig nett på min eiendom gnr. 77 bnr. 45 i Øvre Eiker kommune kommunenr 3048, samt rett til å utføre fremtidig drift og vedlikehold av disse.

Det forutsettes at graving og anlegging av VA-ledninger gjøres i eller langs veien som skiller eiendommene, og at arbeidet utføres slik at veien og jordet i etterkant ikke tar synlig skade av dette.

Det gis også tillatelse til å kunne grave og legge strømkabel i eller langs vei opp til nærmeste punkt for tilkobling av strøm, det vil si i hjørnet mellom vei/min eiendom, gnr. 77 bnr. 45, og gnr 77 bnr. 997.

Dette dokumentet tinglyses på gnr. 77 bnr. 45 og gnr. 77 bnr. 1181, begge i Øvre Eiker kommune, kommunenr 3048.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☐ Ja

☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷
6. Underskrifter

Sted og dato

Hokksund, 27.08.23

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Aasmund Grasbekk, AASMUND GRASBEKK

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Sendes tilbake til:
 Ant Ellingsgaard Jr
 Postboks 85
 3304 Høghusvold

egenvekt
Skjøte ¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾						
Kommune	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festent.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0624	Øvre Eiker	77	1181			
1. Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn.		☒ Nei ☐ Ja				
2. Overdragelsen omfatter transport av festeretter		☒ Nei ☐ Ja				
3. Godkjenning fra bortfesteren er ikke nødvendig i h.h.t. tomtefesteloven § 32, 1, ledd nr. 5 eller avtale					☒ Nei ☐ Ja	
4. Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser (side 3 nedenfor)					☒ Nei ☐ Ja	
Beskaffenh:		☐ 1. Bebygg ☒ 2. Ubebygg				
Bruk av grunn:						
☒ B Bolig-eiendom	☐ F Fritids-eiendom	☐ V Forretnings-kontor	☐ I Industri	☐ L Landbruk	☐ K Off. vei	☐ B Annet
Type bolig:						
☒ FB Frittliggende enebolig	☐ TB Tomannsbolig	☐ RK Rekke-bus/kjede	☐ BL Blokk-leilighet	☐ AN Annet		

2. Kjøpesum	
Kroner	225 000,-
Utløst til salg på det frie marked	
☐ Ja ☒ Nei	
Omsetningstype:	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Skifteoppgjør ☐ 6 Annet	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ^{3a)}
Kroner
225 000,-

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Organisasjonsnr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
	Laas Jørn Ellingsgaard	


 Doknr 679 Tinglyst 22.01.1997 Emb. 025
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Overdras til			
Fødselsnr./Organisasjonsnr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bostatt i Norge	Ideell andel
	Knut Ellingsgaard Jr.	☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Sierskilte avtaler ⁵¹

Her påføres bare opplysninger som skal og kan tinglyses.

77/1181 Gås veinett over 77/45 og 77/290
 Johan Larsen Linstellinggard

Avtaler som ikke skal tinglyses ⁵¹
Eierdommens adresse ⁶¹

Rosevn, 3300 Holmsund

7. Kjøperen(s)/erververen(s) erklæring ved overdragelse av boligseksjon.

 Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10, 4. ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (seksjonsloven). Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. ⁷¹

Sted, dato

Holmsund 21.01.97

Kjøperen(s)/erververen(s) underskrift(er)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Johannes Ellingsgard jr.

JOHANNES ELLINGSGARD JR.

8. Erklæring om utstaders siviltilstand m.v. ⁸¹

1. Er utstaderen/utstederne gift eller registrert(e) partner(e)?

☒ Ja

☐ Nei

Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstaderen/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og underskriver begge som utsteder?

☒ Ja

☐ Nei

Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utstader(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis ja, må ektefelle(n)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Holmsund 21. - 1997

 Utstaderne(s) underskrift(er) ⁹¹

Ellen N. A. Ellingsgard
 Lars Ellingsgard

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

ELLEN N. A. ELLINGSGARD

LARS ELLINGSGARD.

 Jeg/vi bekrefter at utstaderne(r) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. ¹⁰¹

1. Vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Johan Larsen

JOHAN LARSEN

Adresse

Rosevn, 3300 Holmsund.

2. Vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

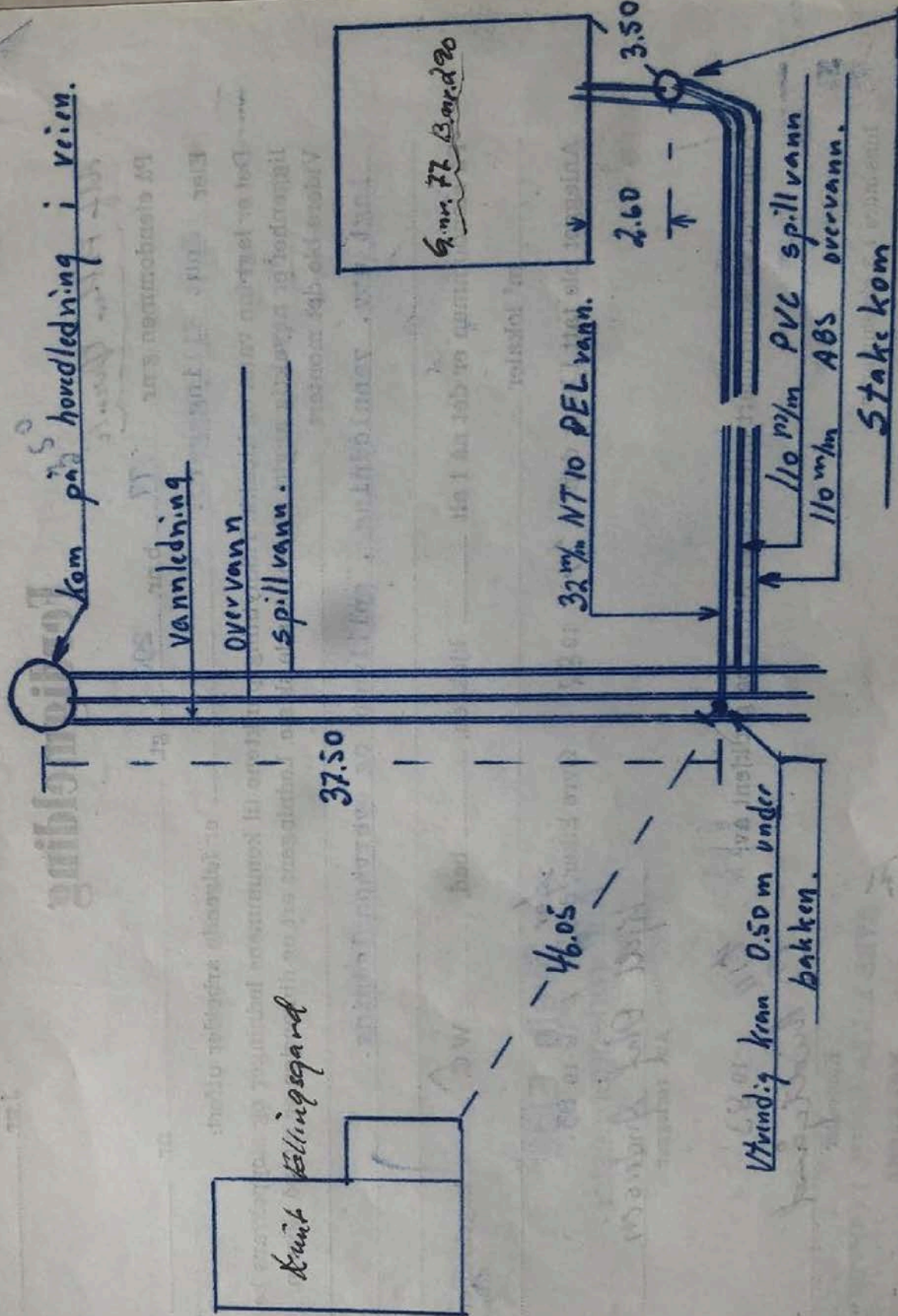
Alf P. Overli

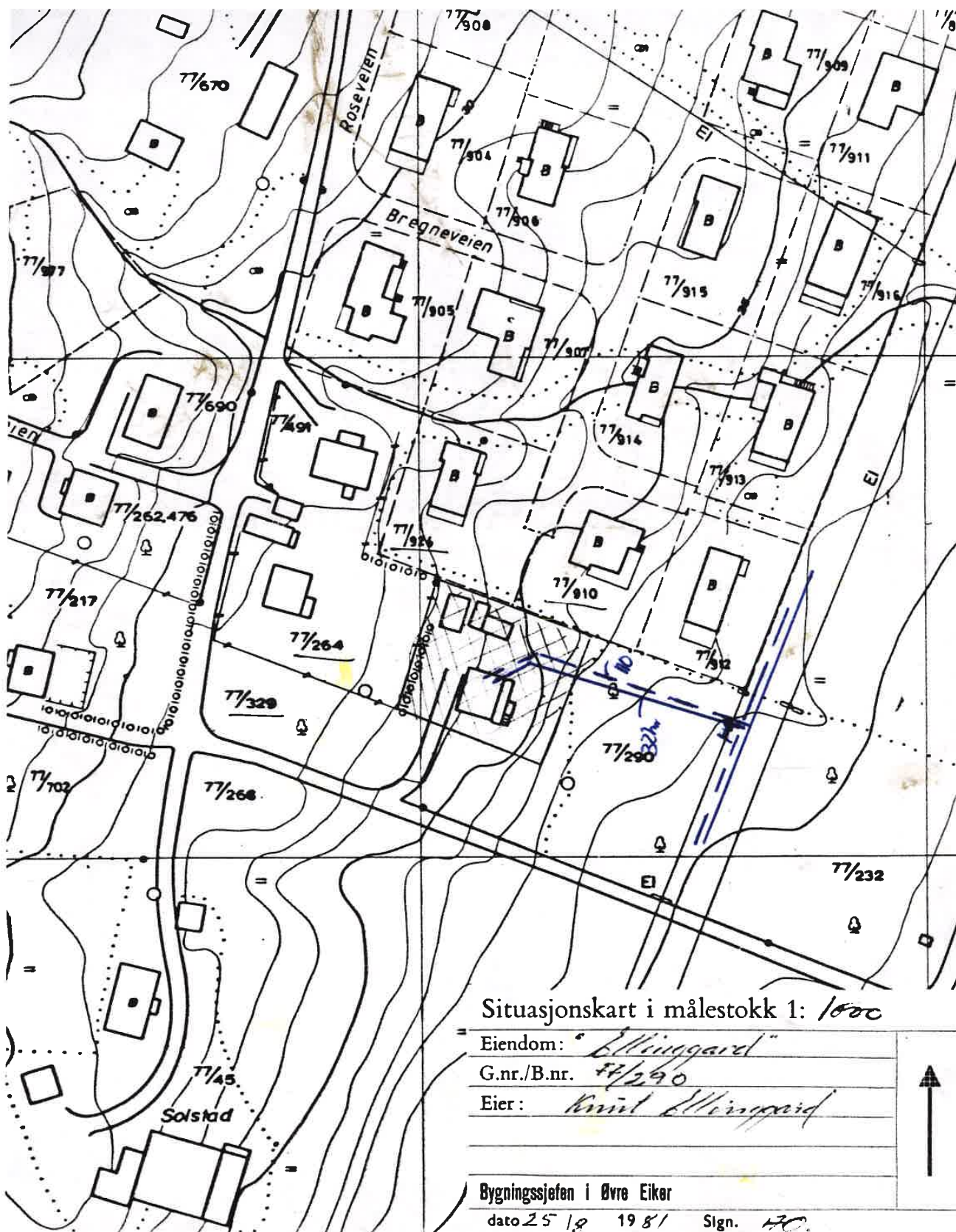
ALF PETTER ØVERLI

Adresse

Roseveien 17, 3300 Holmsund

26° kom på hovedledning i veien.





REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR OMRADET "BRÅTENFELTET" I ØVRE ETTER.

Endret i henhold til bygn.rådssak 170/78

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

I område A kan oppføres bolighus i inntil 1 etasje med tilhørende garasjer. Husene kan bygges med underetasje hvis terrenget ligger til rette for det.
I område B kan oppføres rekkehus i inntil 2 etasjer.

§ 3

Tomtenes utnyttingsgrad skal for felt A ikke overskride 0,2 og for felt B 0,4.

§ 4

Bygningers gesimshøyde må ikke overstige 3,5 m for 1 etasjes hus og 6,5 m for 2 etasjes og 1 etasjes med underetasje. Høyden regnes fra ferdig planert terreng.

§ 5

Garasjer kan oppføres frittliggende eller som tilbygg til bolighuset. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 6

Bygningene skal ha skråtak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet.

§ 7

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overskride 1,20 meter mot nabo og 0,75 meter mot veg, inklusiv eventuell sokkel. Gjerde mot veg settes i regulert vegkant.

§ 9

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 10

Mindre vesentlige endringer fra disse reguleringsvedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Øvre Eiker kommune.

Stadfestet den 22/9 1977

FYLKESMANNEN I BUSKERUD

Rev. 05.09.96

Stf. 02.10.96 Kommunestyret sak. 272./96

Nabolagsprofil

3314-77/1181/0/0 - Nabolaget Semsmoen/Sundmoen - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bråtenfeltet	5 min	🚶
Linje 115, 116, 117, 118, 136, 138, 139	0.4 km	
Hokksund stasjon	5 min	🚆
Linje F4, F5, R12, R13	2.2 km	
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 8 min	✈️
Oslo Gardermoen	1 t 26 min	✈️

Skoler

Røren barneskole (1-7 kl.)	11 min	🚶
230 elever, 13 klasser	0.9 km	
Hokksund ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min	🚶
343 elever, 20 klasser	1.6 km	
Eiker videregående skole	20 min	🚶
400 elever, 15 klasser	1.8 km	
Åssiden videregående skole	20 min	🚗
1020 elever, 68 klasser	15.6 km	

Ladepunkt for el-bil

Eikertun Helsehus	18 min	🚶
-------------------	--------	---

«Sentrumsnært og stille område, men samtidig er det masse folk rundt :-)>

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

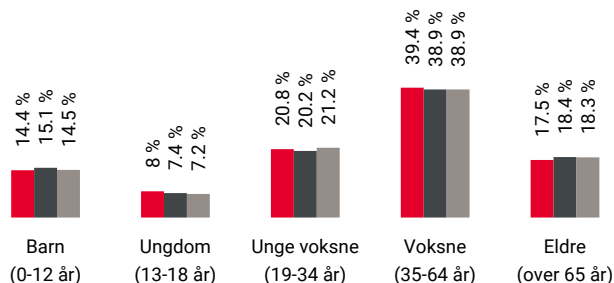
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Semsmoen/Sundmoen	1 921	823
Ormåsen	11 884	5 233
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Røren kommunale barnehage (0-5 år)	16 min	🚶
88 barn	1.2 km	
Sundbakken Solkollen barnehage (0-5 år)	18 min	🚶
41 barn	1.6 km	
Maurtua barnehage (1-5 år)	5 min	🚗
46 barn	2.2 km	

Dagligvare

Kiwi Semsmoen	10 min	🚶
Kiwi Hokksund	20 min	🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Gateparkering

Lett 86/100

Sport

⚽ Røren skole	13 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1 km	
⚽ Svendesløkka aktivitetsområde	14 min	🚶
Ballspill	1.1 km	
🚴 SALTO treningssenter	9 min	🚗
🚴 Pro Gym Hokksund	9 min	🚗

Boligmasse



75% enebolig
9% rekkehus
5% blokk
11% annet

Varer/Tjenester



Eiker Kjøpesenter

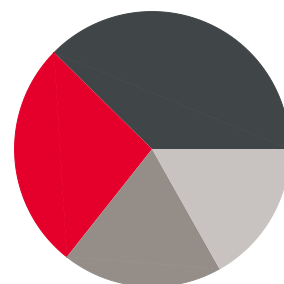
7 min 🚗



Torvet Apotek Hokksund

21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
38% 6-12 år
19% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



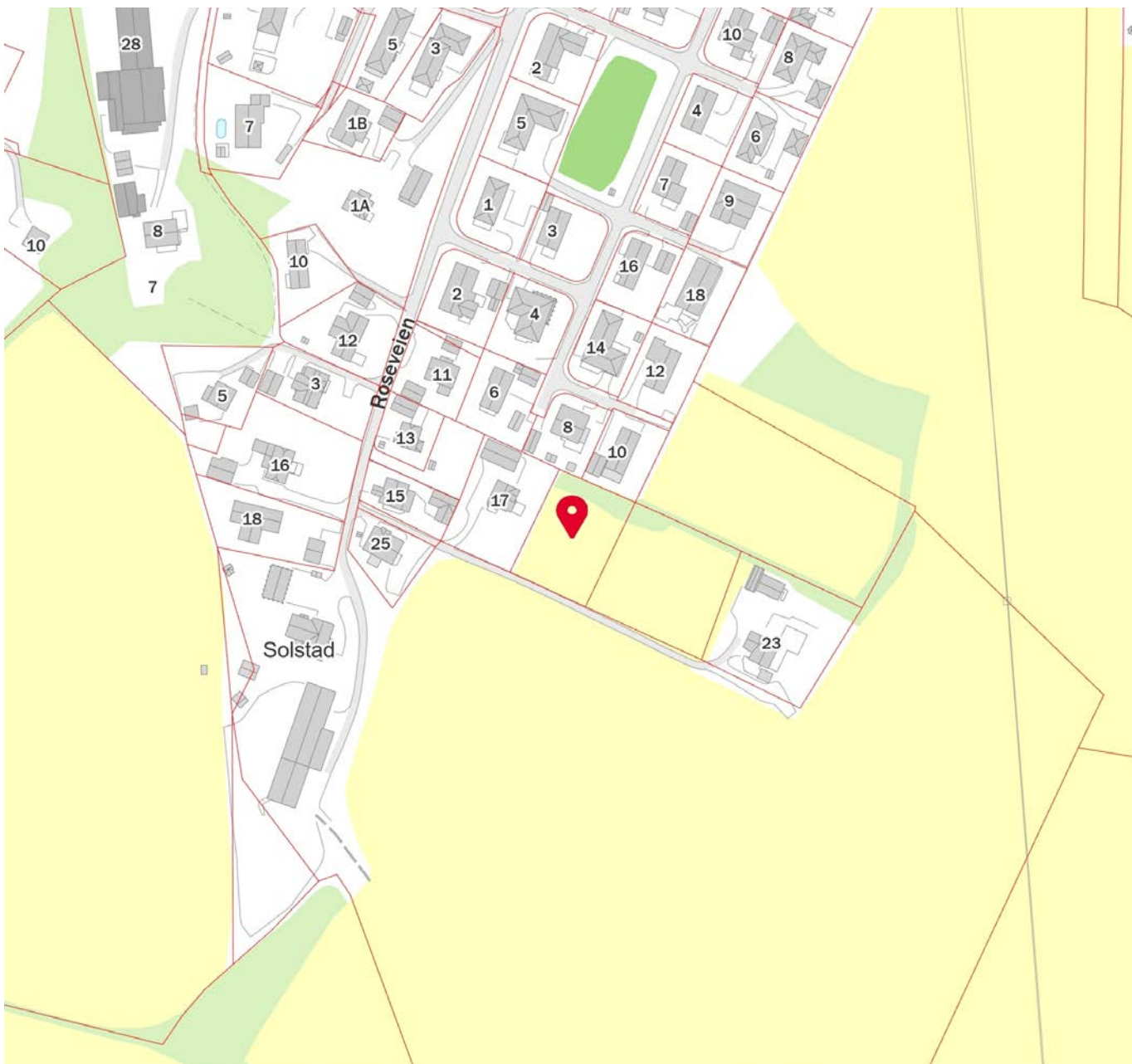
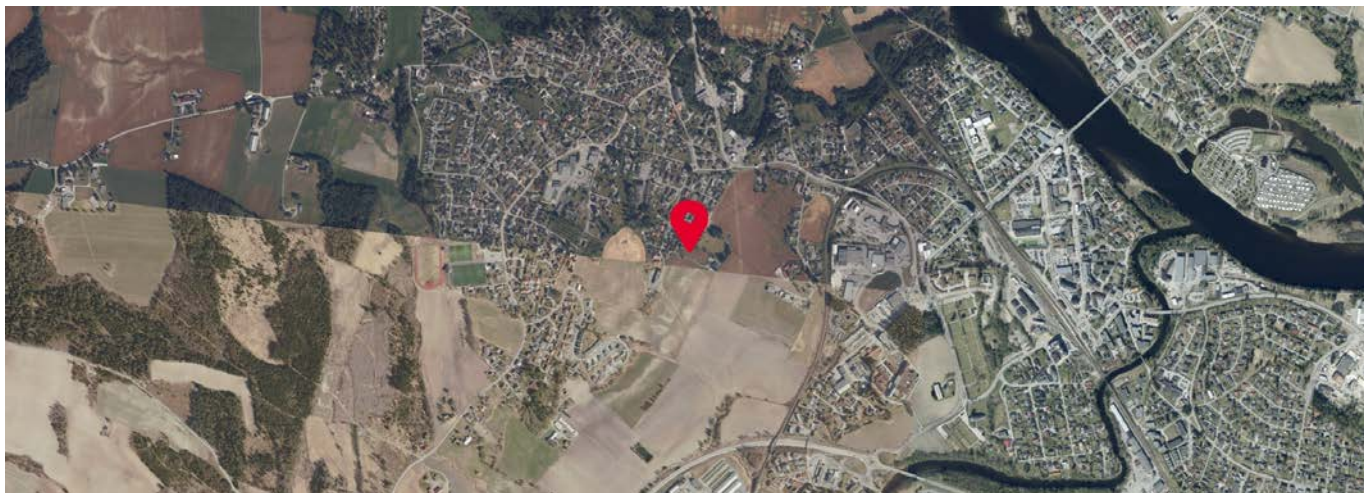
0%

43%

■ Semsmoen/Sundmoen
■ Ormåsen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Roseveien 19
3300 HOKKSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Cathrine Mastrup

Telefon: 977 28 666
E-post: cathrine.mastrup@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 videreført 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