

Eikerkroken 5, 3303 HOKKSUND

Lerberg, Hokksund - Boligtomt i etablert boligområde med byggetillatelse og tegninger



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 2 950 000,-

Omkostn.: Kr 75 140,-

Total ink omk.: Kr 3 025 140,-

Selger: Per Willy Skar
Bente Hemsborg Skar

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet
Tomtstr.: 884.9 m²

Gnr./bnr. Gnr. 103 bnr. 299
Oppdragsnr.: 1309250029

Boligtomt med byggetillatelse/tegninger

- Beliggende i etablert boligområde ved Lerberg, i foten av Harakollen
- Gangavstand til stor KIWI-butikk og barnehage
- Byggetillatelse og tegninger til flott funkishus medfølger
- Geoteknisk rapport og overvannsprosjektering er utført og betalt



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Fasadetegninger	15
Plantegninger	19
Byggetillatelse	21
Geoteknisk rapport	27
Overvannsprosjektering	54
Områdeanalyse	75
Tinglyst dokumen tgl. 05.09.1952	80
Utsnitt av kommuneplanen	82
Nabolagsprofil	84
Budskjema	92

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

884.9 m²

Tomtebeskrivelse

Lett skrånende hagetomt med hekk rundt mesteparten av eiendommen.

Beliggenhet

Beliggende i et etablert boligfelt på Lerberg, i foten av Harakollen med gangavstand til stor KIWI-butikk og barnehage, idrettsanlegg og lekeplass. Populært og solrikt boligområde med flott natur og turterreng i umiddelbar nærhet. Fin turvei fra Harakollen og opp til Lauvtjern for bading og fiske. Fantastisk turterreng sommer og vinter i Finnemarka med kilometer på kilometer med tur- og sykkelveier om sommeren og skiløyper om vinteren. Kort vei til Hokksund sentrum med skoler og alle servicetilbud. Busstopp på Lerberg.

Adkomst

Se kartskisse i annonsen på FINN.no.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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.

Eikerkroken vann og avløp: Årlig innbetaling for vei, vann og avløp p.t. kr 2 500,-.

I tillegg kommer tilknytningsavgift kr 50 000 for tilknytning til private stikkledninger tilhørende Eikerkroken vann og avløp, org.nr. 930 000 299, ved påkobling samt offentlige tilknytningsgebyrer. Se vedlagte avtale, stiftelsesdokument og vedtekter for Eikerkroken vann og avløp.

Info formuesverdi

Selger har oppgitt ligningsverdien til kr 2 000 000 for 2024. For tomt er formuesverdien 80 prosent av enten kostpris eller markedsverdi. Denne må endres når tomten blir bebygget.

<https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/formuesverdi-av-tomt-og-festet-tomt/>

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 103, bruksnummer 299 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:

3314/103/299:

05.09.1952 - Dokumentnr: 3041 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3314 Gnr:103 Bnr:55

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3314 Gnr:103 Bnr:55

Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2025 - Dokumentnr: 1057598 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiker Og Modum AS

Org.nr: 923 126 937

Elektronisk innsendt

31.10.2022 - Dokumentnr: 1228214 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3314 Gnr:103 Bnr:55

Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 427887 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3048 Gnr:103 Bnr:299

Vei, vann og avløp

Beliggende til privat vei med veirett. Tilknyttes offentlig vann og avløp via private stikkledninger på egen tomt, samt privat stikkledning tilhørende Eikerkroken vann og avløp frem til offentlige ledninger.

Regulerings- og arealplaner

Området er uregulert. Avsatt til boligbebyggelse, nåværende og Ras- og skredfare i hht kommuneplanens arealdel 2024-2036; se vedlagte utsnitt av kommuneplanens arealdel. Se også vedlagte geotekniske rapport datert 01.02.2025.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. 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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

73 750 (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))

75 140 (Omkostninger totalt)

92 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 025 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 042 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 044 840 (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 75 140

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på eiendommen.

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 5600/5600/5900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 39 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 16 500,-, tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 950,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 3 320,-. Utleggene omfatter innhenting av offentlige opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Cathrine Mastrup

Eiendomsmegler MNEF /Fagansvarlig/Partner

cathrine.mastrup@aktiv.no

Tlf: 977 28 666

Oppdragstaker

Aktiv Eiker og Modum AS

Organisasjonsnummer 923 126 937

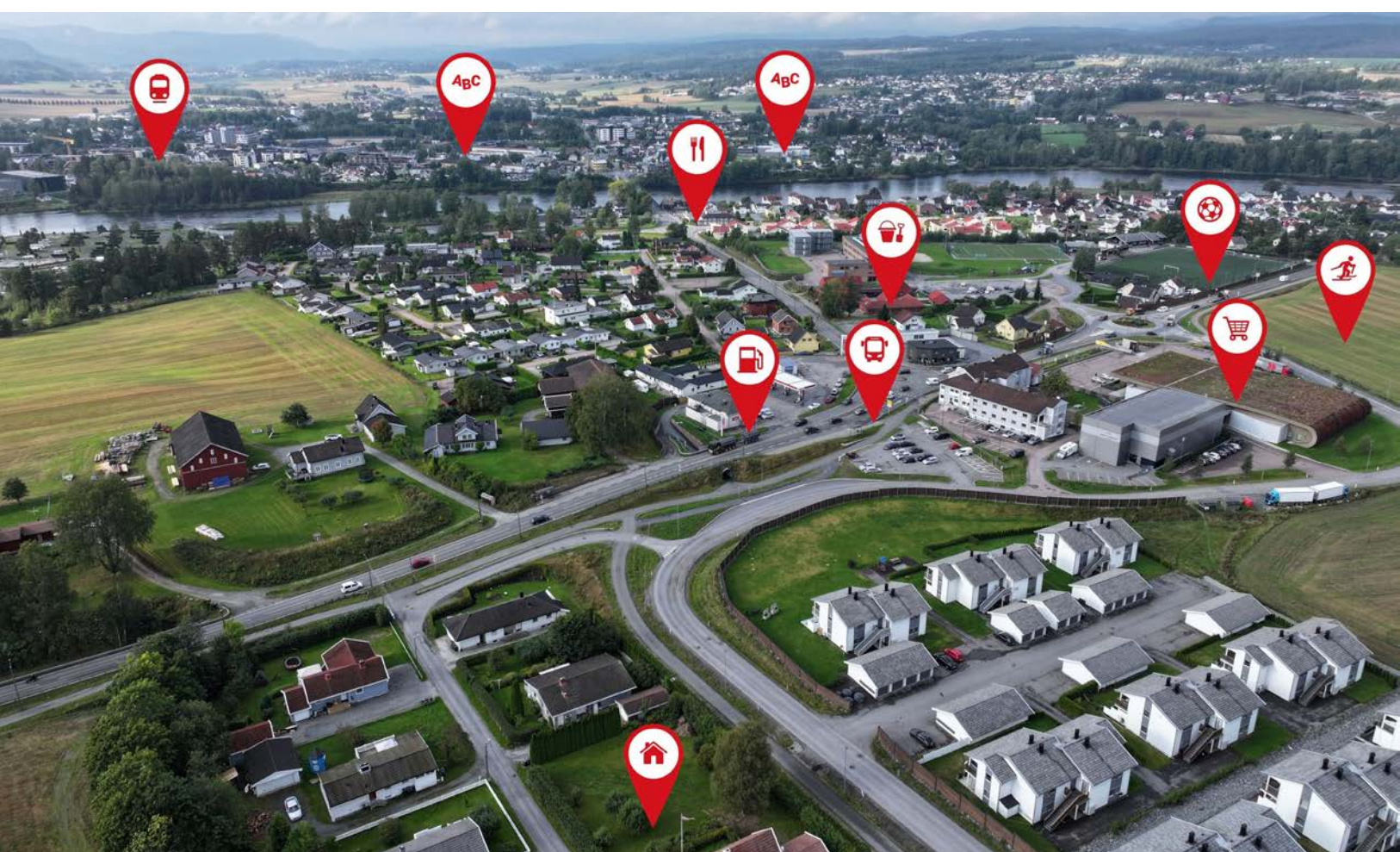
Stasjonsgata 1

3050 Mjøndalen

Salgsoppgavedato

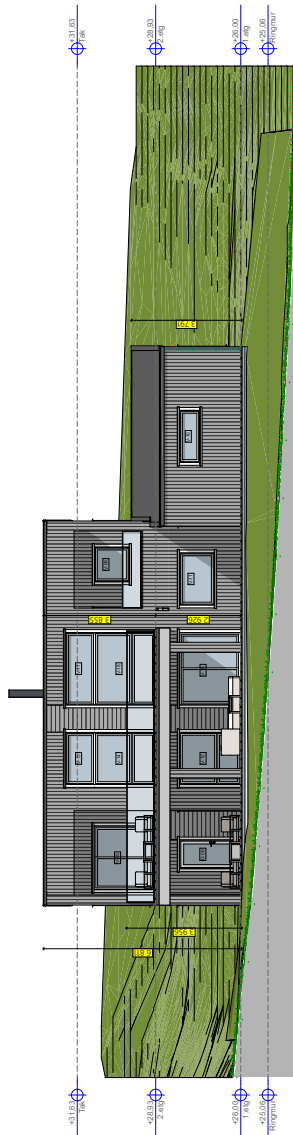
03.01.2026







Vedlegg



 **Kjenner Eiendom AS**



Kjenner Eiendom AS





ØVRE EIKER
KOMMUNE

KJENNER EIENDOM AS
Att.LASSE KJENNER
Skotselvveien 179B
3302 HOKKSUND

Melding om vedtak: 252/2025

Vår dato: 20.06.2025

Deres referanse:
Vår referanse: 2025/1613
20767/2025

Vår saksbehandler:
Sondre Kåstad

Godkjenning - Ett-trinns søknad og dispensasjon - Enebolig med garasje - gbnr 103/299, Eikerkroken, Hokksund

Byggesaksavdelingen har mottatt søknad om tillatelse til tiltak med ansvarsrett i henhold til plan- og bygningsloven §§ 20-3 jf. 20-1. Byggesaksavdelingen har delegert myndighet til å behandle søknaden.

Tiltak:	Enebolig med garasje
Søknad mottatt/komplett:	01.03.2025 / 19.06.2025
Planstatus:	Kommuneplanens arealdel for Øvre Eiker kommune 2024-2036
Bebygd areal/bruksareal:	170,4 m ² / 160,6 m ²
Vann/avløp:	Offentlig
Ansvarlig søker:	KJENNER EIENDOM AS
Ansvarlig prosjekterende:	KJENNER EIENDOM AS VANEBO AS J & A ROSEN LUND AS LARS HAGA AS VIPRO AS
Ansvarlig utførende:	LARS HAGA AS KJENNER EIENDOM AS NORDBOHUS MODUM AS TØMRMESTER JØRN ANDRE HAUG AS
Uavhengig kontroll:	BYGGSJEKK1 AS

Vedtak

Byggesaksavdelingen viser til plan- og bygningsloven §§ 20-3 jf. 20-1 og godkjenner søknaden om enebolig med garasje på gbnr 77/622 på vilkår som nevnt under.

Dispensasjon gis etter plan- og bygningsloven § 19-2 som omsøkt.

Vilkår for vedtak

1. Godkjent situasjonsplan og godkjente tegninger skal følges.
2. Tiltaket godkjennes med kotehøyde 26 m.o.h. første etasje, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Byggesaksavdelingen
Virksomhet plan, byggesak og geodata

Postadresse: Pb 76, 3301 Hokksund
Telefon: 32 25 10 00
E-post: post@ovre-eiker.kommune.no

Hjemmeside: www.ovre-eiker.kommune.no
Org.nr.: 954 597 482
Bankkonto: 2200 07 66058

3. Tiltaket må igangsettes senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, ellers faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Ønskes tiltaket endret må endringene omsøkes særskilt.

Vurdering

- Godkjente kart og tegninger:
Situasjonsplan og tegninger ligger vedlagt.
- Plangrunnlag:
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse. Det er gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel 2024-2036 punkt 2.1.1 bokstav f. Tiltaket er dermed i tråd med kommuneplanens formål og bestemmelser.
- Plassering:
Tiltakets plassering samsvarer med byggegrenser fastsatt i plan- og bygningsloven § 29-4.
- Nabostatus:
Naboer og gjenboere er varslet. Ingen merknader er mottatt innen fristens utløp.
- Dispensasjon:
Kommunestyret har i utvalgssak 79/15 gitt rådmannen delegert myndighet til å fatte dispensasjonsvedtak i enkelte saker. Det følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 at det kan gis dispensasjon dersom følgende kumulative vilkår er oppfylt:
 1. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, lovens formålsbestemmelse (§ 1-1) eller nasjonale og regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt, og
 2. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Bestemmelsen oppstiller et rettsanvendelsesskjønn som fullt ut kan prøves av klageinstansen og domstolene.

Om saken

Det søkes om oppføring av enebolig med garasje. Eiendommen er ikke regulert og omfattes av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel 2024-2036. Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire, og det følger av punkt 2.1.1 bokstav f at det bygges ikke, og fradeles ikke tomter for bebyggelse, i områder som ligger innenfor kommuneplanens hensynssoner for flom og skred uten at det inngår i en reguleringsplan.

Tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealdel 2024-2036 punkt 2.1.1 bokstav f.

Søkers begrunnelse

- *Området er bebygd fra før*
- *Tiltaket medfører ikke ulemper for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, jf. pbl § 19-2 tredje ledd.*
- *Tiltaket vil på ingen måte begrense allmennheten eller virke privatiserende.*
- *Tiltaket er nøkternt utformet og tilpasset lokale forhold.*

Nabovarsel

Dispensasjonen er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 19-1, jf. § 21-3. Det er ikke mottatt merknad.

Eksterne uttalelser

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, uttalelse mottatt 18.06.2025:

«Vi registrerer at Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har uttalt seg til tiltaket med hensyn til faren for kvikkleireskred, ved brev datert 3. juni 2025. Vi støtter oss til NVEs vurderinger, og har ingen ytterligere merknader til at det blir gitt dispensasjon. Vi forutsetter at kommunens vurderinger baserer seg på oppdatert faglig kunnskap og det generelt utvises varsomhet til utbygging i områder med potensielle naturfarer.»

Norges vassdrags- og energidirektorat, uttalelse mottatt 03.06.2025.:

«Fare for kvikkleireskred er avklart og tilstrekkelig sikkerhet ivarettatt, jf. dokumentasjon vedlagt dispensasjonssaken, utført av Catogeoteknikk as, datert 01.02.2025. I rapporten vises det at ut fra terrengforhold er områdestabiliteten tilfredsstillende. Rapporten er utført i tråd med prosedyren i kvikkleireveilederen og NVE tar dette til etterretning.»

Blir hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt

Omsøkt tiltak er avhengig av dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens arealdel da grunnforhold ikke er avklart i gjeldende plan, jf. kommuneplanens arealdel punkt 2.1.1 bokstav f). En reguleringsplan skal sikre en helhetlig og forutsigbar utvikling av arealer i samsvar med overordnede mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Plankravet skal legge til rette for en samlet vurdering av arealbruk, utbyggingsmønster, infrastruktur, grunnforhold, miljøhensyn og landskapstilpasning, og bidra til en god og bærekraftig stedsutvikling. Videre skal det sikre medvirkning fra berørte myndigheter, organisasjoner og innbyggere, jf. plan- og bygningsloven § 5-1. Det gir berørte myndigheter og faginstanser muligheten for innspill tidlig i planprosessen, slik at hensyn blir belyst og eventuelle behov for tilleggsutredninger, slik som grunnforhold, avklares.

For omsøkt foreligger det geoteknisk rapport som redegjør for byggegrunnen og omsøkt tiltak. Dette er oversendt til Statsforvalteren og NVE som har uttalt seg til saken, og således er sektormyndigheter og faginstansers mulighet for medvirkning sikret. Det fremheves at den geotekniske rapporten konkluderer med at byggegrunnen er tilstrekkelig sikker for omsøkt tiltak.

På bakgrunn av ovennevnte er det kommunens syn at tilsidesettelsen i dette tilfellet ikke er vesentlig.

Er fordelene klart større enn ulempene

For at dispensasjon skal kunne innvilges, må det – i tillegg til at hensynene bak arealformålet ikke blir vesentlig tilsidesatt – foretas en vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Det følger av forarbeidene og rettspraksis at det må foreligge en klar overvekt av areal- og ressursdisponeringshensyn for at dispensasjon kan gis. Private interesser, økonomiske hensyn eller fravær av ulemper kan som hovedregel ikke tillegges vekt i denne vurderingen.

Omsøkt tiltak innebærer videreutvikling av en eiendom som allerede er avsatt til bolig, og som ligger i et etablert boligområde. Kommunen har et særlig fokus på at stedsutviklingsarbeidet og arealforvaltninga skal gjøres på en måte som bidrar til en bærekraftig by- og tettstedsutvikling, og tilrettelegger for redusert transportbehov. Tiltaket anses å bidra til dette, da det er tenkt oppført i et etablert nabolag med nærhet til kollektivtransport, dagligvare og skole. Dette vurderes som fordelaktig.

Ulempene er først og fremst at overordnet planstyring fravikes, og at det kan skape presedens for liknende tiltak. Ulempene knyttet til svekkelse av planstyring og medvirkning vurderes som begrensede i dette konkrete tilfellet, da tiltaket er i samsvar med gjeldende arealformål og lokalisert i et etablert boligområde. Berørte naboer og gjenboere er informert, og har ikke merknader.

På denne bakgrunn er det kommunedirektørens vurdering at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Vurdering av kan-skjønn

Dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt – det vil si at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene er klart større enn ulempene – har kommunen adgang til å gi dispensasjon. Det betyr at kommunen kan, men ikke må, innvilge søknaden. I dette ligger det et kommunalt skjønn – ofte omtalt som et "kan-skjønn" – hvor kommunen kan legge vekt på hensyn som for eksempel presedens, helhetlig arealpolitikk, planens styringsverdi og lokale prioriteringer.

Dispensasjonen gjelder bolig i et etablert boligområde som er, utenom dispensasjonsforholdet, i tråd med øvrige krav i kommuneplanen samt intensjonene om utvikling i etablerte områder. På bakgrunn av dette er det kommunens vurdering at innvilgning av dispensasjon ikke vil skape uheldig presedens.

På bakgrunn av ovennevnte innvilges dispensasjon fra plankravet for oppføring av enebolig med garasje på gbnr. 103/299, Eikekroken, Hokksund.

- **Naturmangfoldloven:**
Byggesaksavdelingen har foretatt en utsjekk i naturbasen til Miljødirektoratet og det er ikke gjort funn av rødlistede arter, viktige naturtyper eller verdifulle kulturlandskap i området som vil bli berørt av tiltaket.
- **Grunnforhold:**
Det er sendt inn bekreftelse på at byggegrunn er tilstrekkelig sikker, jf. TEK17 § 7-3, jf. NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.
- **Privatrettslige forhold:**
Byggesaksavdelingen gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og forutsetter at privatrettslige forhold er ivarettatt.

Endring av ansvarsforhold

Skifte av ansvarshavende foretak/tiltakshaver/hjemmelshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av opprinnelige og nye foretak/tiltakshaver/hjemmelshaver.

Informasjon fra vann- og avløpsavdelingen

Arbeidet skal utføres i henhold til Avtalevilkår for tilknytning til Øvre Eiker kommunes vannforsynings- og avløpsanlegg, og for levering av vannforsynings- og avløpstjenester, samt «Standard abonnementsvilkår for vann og avløp», Tekniske bestemmelser, 2. utgave (2017)

- Utført arbeid skal dokumenteres med at anlegget er innmålt med x-, y- og z-koordinater, og det er utarbeidet «som bygget»-tegning basert på innmålinger av lagt anlegg. Tegning skal vise linjeføring for hele anlegget fra tilknytning på hovedledning og frem til bygning. Tegningen skal inneholde informasjon om dimensjoner og materiale brukt for alle deler av anlegget så som kummer, ledninger og stengeventil(er). Koordinater skal måles og leveres i samsvar med koordinatsystem, Euref89, UTM sone 32, høydegrunnlag NN2000. Bare i helt spesielle tilfeller kan enklere metoder for dokumentasjon godtas. Dette skal i så fall avklares med kommunen i god tid før oppstart av anlegget. Dokumentasjonen sendes post@ovre-eiker.kommune.no og merkes med Kim L. Karlsen

Beliggenhetskontroll

Ved søknad om ferdigattest bes det om at innmålingsdata sendes geodataavdelingen for oppdatering av bygningsbasen i matrikelkartet. Dette følger av Kartverkets standard for plassering- og beliggenhetkontroll.

Innmålingsdata sendes i SOSI- eller KOF-format til post@oeiker.no og merkes med «Geodata, ved OJP».

Ferdigattest

Alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10. Dette betyr at før du kan ta i bruk tiltaket må du søke om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Besøk vår hjemmeside eller trykk [her](#) for å få mer informasjon om hvordan du søker om ferdigattest.

Behandling av annen myndighet eller annet lovverk

- Avdeling vei og park har i vedtak 12/2025 gitt dispensasjon fra byggegrense mot kommunal vei.

Uttalelser fra høringsinstanser

- Avdeling vann og avløp: Uttalelse mottatt 21.05.2025.

Klagerett

Du har rett til å påklage dette vedtaket etter forvaltningsloven kapittel VI.

Klagefristen er tre uker regnet fra du mottar dette vedtaket. Orientering om hvordan du går frem for å klage finner du ved å trykke [her](#), eller ved å gå inn på kommunens hjemmeside www.ovre-eiker.kommune.no, under «Plan, bygg og eiendom», «Bygge, rive eller endre» og trykk på «Klage på avslag eller tillatelse» på venstre side. Du kan også henvende deg til kommunens servicesenter på tlf. 32 25 10 00.

Gebyr

Faktura for behandlingsgebyr sendes tiltakshaver, i henhold til kommunens gebyrreglement.

Byggesaksavdelingen
Virksomhet plan, byggesak og geodata

Postadresse: Pb 76, 3301 Hokksund
Telefon: 32 25 10 00
E-post: post@ovre-eiker.kommune.no

Hjemmeside: www.ovre-eiker.kommune.no
Org.nr.: 954 597 482
Bankkonto: 2200 07 66058

Tilsyn

Kommunen gjør oppmerksom på at det kan bli gjennomført tilsyn i byggesaken i henhold til plan- og bygningsloven kapittel 25.

Med vennlig hilsen

Knut Anders Laag
fagleder

Sondre Kåstad
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

Kopi til:

PER WILLY SKAR	Sagstien 24A	3060	SVELVIK
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG	Postboks 325	1502	MOSS
AKERSHUS			
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)	Postboks 5091	0301	OSLO
	Majorstua		

Vedlegg:

1	A11.1.3 Situasjonsskart
2	A11.3.1 Snitt A
3	A11.3.3 Snitt C
4	A11.3.2 Snitt B
5	A11.4.1.2 Fasade Sør
6	A11.4.1.4 Fasade Øst
7	A11.4.1.1 Fasade Nord
8	A11.4.1.3 Fasade Vest
9	A11.2.1.2 1.etg
10	A11.2.1.3 2.etg
11	Gjennomføringsplan

Enebolig Eikerkroken 5 Hokksund Øvre Eiker kommune

Geoteknisk rapport



01.02.2025

CATOGEOTEKNIKK

1. Innledning

Per Christian Vanebo, Vanebo AS, har engasjert catogeoteknikk Solberg for vurdering av grunnforholdene i forbindelse med bygging av enebolig på gnr 103 bnr 299 i Øvre Eiker kommune.

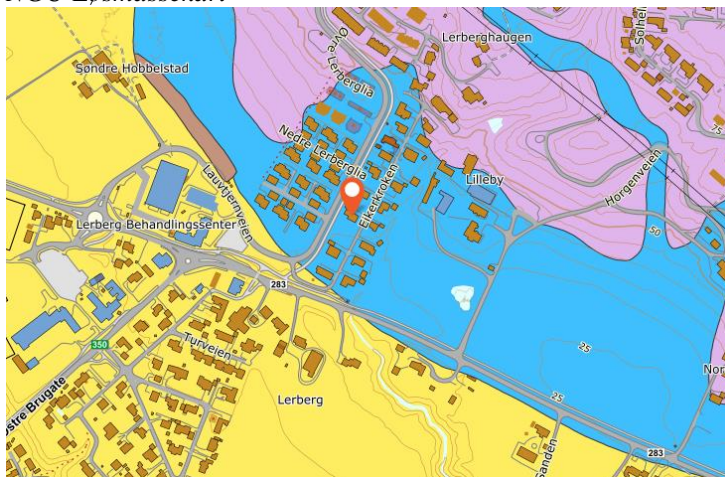
Det ble foretatt grunnboringer den 24.01.2025 av Geogrunn v/ Håkon Akerholt, der Per Christian Vanebo og Cato Solberg var til stede.

Oversiktskart



2. Grunnforhold

NGU Løsmassekart

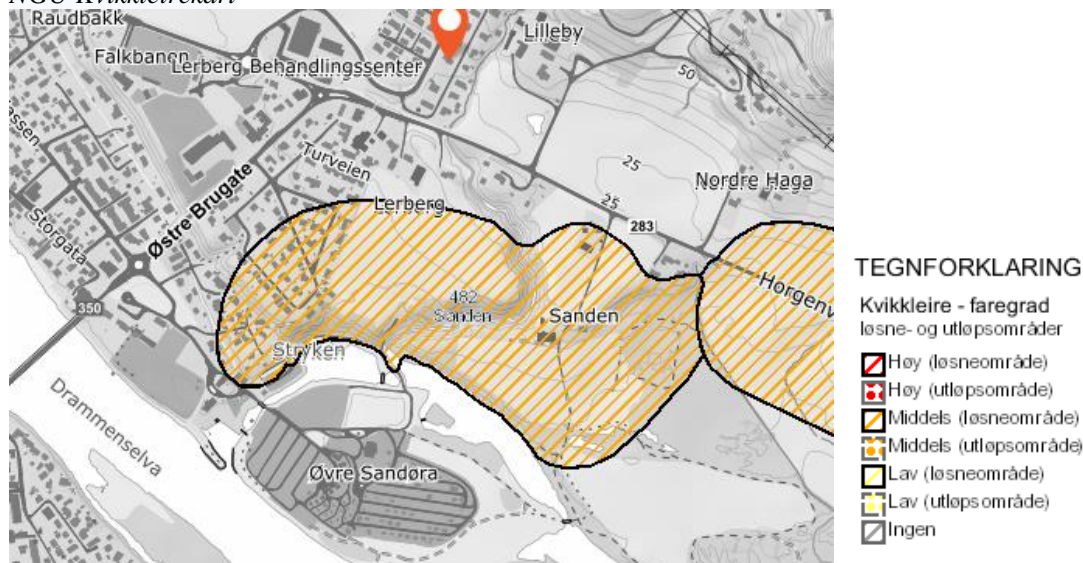


Tegnforklaring

- Randmorene/sone (15)
- Breenavsetning (20-23)
- Bresjø-/innsjøavsetning (30-31, 35-36)
- Hav- og fjordavsetning, tykt dekke ($\geq 0,5$ m) (40-41)
- Hav-, fjord- og strandavsetning, tynt dekke ($< 0,5$ m) (43)
- Marin strandavsetning (42, 44)
- Elve- og bekkeavsetning (50-52, 206)
- Bresjøtapning (53-55)
- Flomavsetning (56-57)
- Vindavsetning (60)
- Forvittringsmateriale (70-73)
- Skredmateriale (80-82, 301-318, 321)

Ifølg NGIs løsmassekart består grunnforholdene av hav- og fjordavsetning, tykt dekke

NGU Kvikkleirekart



Kvikkleireområdet 482 Sanden ligger ca 230 meter syd for tiltaket

Grunnboringer

Det ble utført 2 totalsonderinger og en naverboring i forbindelse med tiltaket.

Totalsonderingen i hull 1 viser fast lagrede friksjonsmasser ned til 13-14 meters dybde. Videre ned til antatt berg i 20 meters dybde viser kurven noe løsere lagrede friksjonsmasser.

Det ble utført en naverboring ned til 7 meters dybde. Under et 1,5 meter tykt topplag med sannsynlig oppfylte masser, var det friksjonsmasser med noe fin sand i hele dybden, som er tolket visuelt. Naverboringen er dokumentert med bilder.

Totalsonderingen i hull 2 viser fast lagrede friksjonsmasser ned til borestopp i antatt berg i 24,5 meters dybde.

I forbindelse med boringen av en energibrønn i Eikerkroken 14, ble det registrert berg i 2,0 meters dybde.

Den geotekniske rapporten fra Multiconsult ASA i forbindelse med planleggingen av Kiwibygget på Lerberg, konkluderer med de samme gode grunnforholdene og stabilitetsforholdene.

3. Stabilitets- og fundamenteringsforhold

Tiltaket, som ble fradelt i 2022, ligger ca. 230 meter nord for kvikkleiresonen 482 Sanden, der det er utført en dreietrykksoneering (nr 15 kote 8,0) som viser kvikkleire på 22-33 meters dybde. (se vedlegg)

Området ligger på et relativt flatt platå på ca kote 25. Mellom de totalsonderingene er det 1,7 meter høydeforskjell. Bak tiltaket stiger terrenget opp mot Harakollen, som består av fjell.

Bekken rett sør for eiendommen på andre siden av riksveien, ble oppgradert og erosjonssikret etter ekstremværet Frida i 2012.

Med de gunstige terrengforholdene, og grunnforholdene som består av friksjonsmasser og sand ned til berg i 20 og 24 meters dybde, gjør at stabilitetsforholdene er tilfredsstillende.

Prøveboringen viste at det sannsynlig har vært noe oppfylling av blandingsmasser på eiendommen. Det foreslås derfor at ved utskifting av toppmassene ved fundamenteringen, må vurderes om det bør skiftes ut til ca 1,5 meters dybde for å unngå setningsproblemer. Eventuelle setninger ellers i sandmassene er små.

Den nye eneboligen skal fundamenteres med plate på mark. Terrenginngrepet blir beskjedent med noe oppfylling i front.

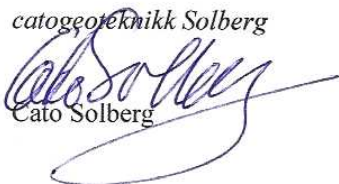
Maksimal tillatt spenning ved fundamenteringen settes til 150 kN/m².

For å sjekke områdestabiliteten er prosedyren i NVEs kvikkleireveileder 1/2019 benyttet:

Punkt nr.	Krav	Vurdering
	Del 1: Aktsomhetsområder	
1	Undersøk om det finnes registrerte faresoner med kvikkleiresoner i området.	Det finnes ingen registrerte faresoner i området. I flg NGUs kvikkleirekart ligger nærmeste kvikkleireområde nr 282 Sanden 220 m mot syd.
2	Avgrens områder med mulig marin leire.	Hele tiltaksområdet og eiendommene i nord, vest og syd er ifølge NVEs temakart innenfor aktsomhet marin leire.
3	Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred.	NVE veilederens punkt 4.2 angir at potensielt løснеområde normalt ligger innenfor 15 x H fra skråningsfoten på løśnieområdet. Ved å anta at Drammenselva ligger på en konservativ antatt dybde på 5 meter gir dette en høydeforskjell på 30 meter. Det gir en lengde på 450 meter fra vannkanten. Faresonen er ca. 300 meter lang + 230 meter = 530 meter. Tiltaket ligger da uansett utenfor potensielt løøgneområde.
	Del 2: Utredning av faresoner	
4	Bestem tiltakskategori	Velger tiltakskategori K3. Kap. 3.3.1 Tiltaket medfører tilflytning av en boenhet.
5	Gjennomgang av grunnlag – gjennomgang av kritiske skråninger og mulig løøgneområde	Det er ingen kritiske skråninger eller et mulig løøgneområde. Se pkt 3
6	Befaring	Feltbefaring ble utført under grunnboringen av Cato Solberg. Det var ingen tegn på geotekniske uregelmessigheter.
7	Gjennomfør grunnundersøkelser	Det er utført grunnundersøkelser ved tiltaket, som viser sand og friksjonsmasser ned til fjell i 20 og 24 meters dybde.

8	Vurder aktuelle skredmekanismer og avgrens løse- og utløpsområder	Ikke relevant.
9	Klassifiser faresoner	Ikke relevant.
10	Dokumenter tilfredsstillende sikkerhet	Se foreliggende rapport.
11	Meld inn faresoner og grunnundersøkelser	Grunnboringene blir oversendt NADAG.
	Konklusjon:	Områdestabiliteten er tilfredsstillende.

catogeoteknikk Solberg


Cato Solberg

Innhold

Bilag nr 1	Situasjonskart og fasader
Bilag nr 2	Tegnforklaring
Bilag nr 3	Oversikt med totalsonderinger, naverboring og tverrprofil
Bilag nr 4	Bilder fra naverboring
Bilag nr 5	Boroversikt og dreietrykksondering fra NADAG

Bilag

1





Bilag

2

CATOGEOTEKNIKK	TEGNINGSFORKLARING for geotekniske kart og profiler	Bilag 1
----------------	--	---------

Opptegning i plan / på oversiktskart.

TEGNINGSSYMBOLER

Nummerering i henhold til borpunktliste GeoPlot.

Symbol	Metode	Anmerkning	Symbol	Metode	Anmerkning
●	2401 Dreiesondering	Sondering m. registrering av motstand.	■	2410 Setningsmåling	Nivellementspunkt.
⊙	2402 Prøveserie	Prøvene tatt med boringsredskap (skovbor, prøvetager, diamantkjernebor m.m.)	⊕	2411 S.P.T.	Standard Penetration Test
□	2403 Prøvegrop	Prøvene tatt i gropvegg.	⊗	2412 Fjellkontroll-boring	Boring ned til og i fjell.
⊗	2404 Prøvebelastning	Peier, terrengplater, fundamenter o.l.	⊖	2413 Poretrykksmåling	Inkludert måling av grunnvannstand.
○	2405 Enkel sondering	Sondering uten registrering av motst., t.e.s. spyloboring, slagboring m.m.	⊕	2414 In situ permeabilitetsmåling	Infiltrasjonsforsøk, prøvepumping m.m.
▽	2406 Dreietrykksondering	Maskinsondering med automatisk registrering.	+	2415 Vingeboring	Måling av uorrørt og orrørt udrørert skjærstyrke.
▽	2407 CPTU	Sondering der spissmotstand, lokal friksjon og poretrykk registreres under neapressing	⌒	2416 Elektrisk sondering	Elektrisk motstand, korrosivitet etc.
⊗	2408 Skruplateforsøk	Kompressometer o.l.	⊞	2417 Heiningsmåling	Inklinometer.
▼	2409 Ramsondering	Sondering der børstang slås ned. Stangdiameter, loddvekt og fallhøyde er normert. Q_0 registreres.	⊕	2418 Totalsondering	Kombinasjonsboring gjennom løsmasser og fjell.

NIVÅER OG DYBDER (i meter)

$\star \frac{12,8}{-5,7} - 18,5 + 3,0$ Over linjen : kote terreng eller elvebunn, sjøbunn ved boring i vann (12,8).
 Ut for linjen : boret dybde i løsmasser (18,5). Evt. boret dybde i fjell angis etter pluss tegn (+3,0).
 Under linjen : sikker fjellkote.

OPPTEGNING I PROFIL

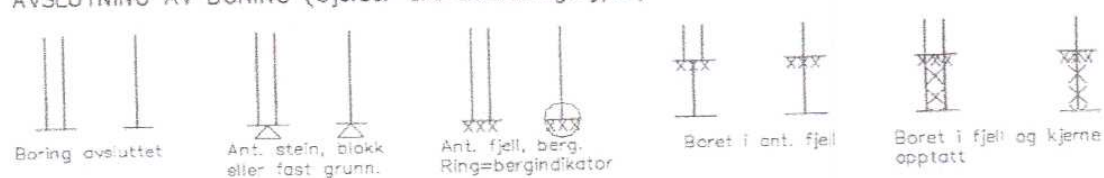
Generelt



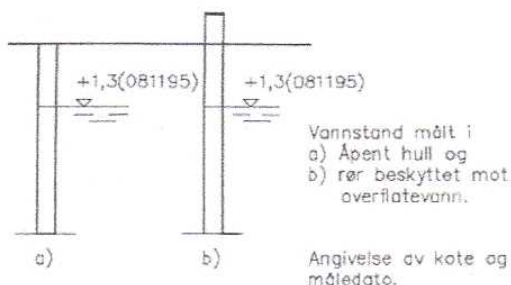
FORBORING (Gjelder alle sonderingstyper)



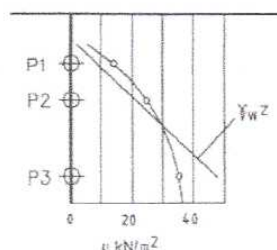
AVSLUTNING AV BORING (Gjelder alle sonderingstyper)



GRUNNVANNSTAND



PORETRYKK

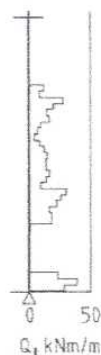


Poretrykk, u , fremstilles
i et diagram. En teo-
retisk linje for hydro-
statisk trykkfordeling
 $\gamma_w z$ kan vises.

VANNSTAND

HFV Høyeste flomvannstand
HRV Høyeste regulerte vannstand
LRV Laveste regulerte vannstand
HHV Høyeste høyvannstand
LLV Laveste lavvannstand
HV Normal høyvannstand
LV Normal lavvannstand
MV Normal middelvannstand
V Vannstand (dato angis)
GV Grunnvannstand (dato angis)

RAMSONDERING



Rammemotstanden Q_0 angis som brutto
rammeenergi i kNm pr. m synk av boret.

$$Q = \frac{W \times H}{s}$$

der W = Tyngde av lada (kN)

H = Fallhøyde (m)

s = Synk i m pr. slag

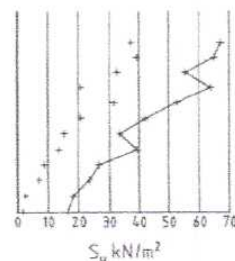
ENKEL SONDERING



Boringer som bare
har til hensikt å
registrere dybder til
fjell eller fast lag,
uten registrering av
neddrivingsmotstand.

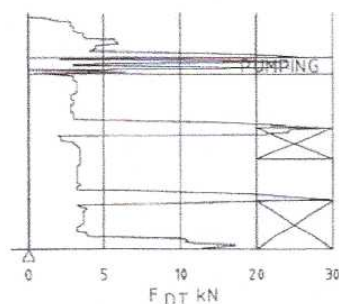
Ved enkel sondering
med slagbormaskin og
sondering med fjellrigg
kan synk vises som
sek/m.

+ VINGBORING



Borhullet markeres med
enkel tykk strek.
Skjærstyrken s_u og s'_u
angis i kN/m² med tegne
+. Verdier merka (+)
ansees ikke representative.
Verdien som angis er den
kalibrerte omrørte og uom-
rørte skjærstyrke.

DREIETRYKKSONDERING



Vanlig boring med 25 omr./min.
Pumping

Økt rotasjon

Borhullet markeres med en enkel
tykk strek.
Målt nedpressingskraft er vist som
funksjon av dybden. Kraften er
registrert ved automatisk skriver.

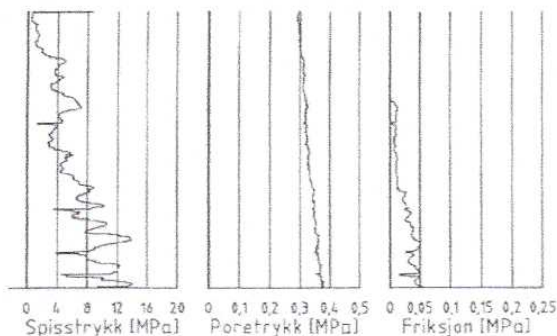
DREIESONDERING



Forbøringsdybde markeres og
diameter angis i mm. Vertikal-
lasten i kN angis på borhullets
v. side. Endring i belastning
vises ved tverrstrekk. Synk uten
dreining markeres med skygge-
legging eller raster.

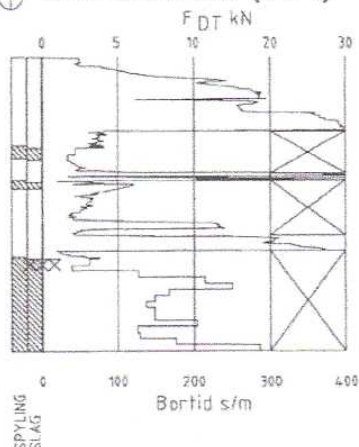
Hel tverrstrekk for hver 100 halv-
omdreining. Halv tverrstrekk for
hver 25 halvomdreining. Mindre
enn 100 halvomdreining vises
ved å skrive ant. halvomdr. på
h. side. Neddriving ved slag på
boret vises m. kryss, slagant. og
redskap kan angis. Endret ned-
drivingsmåte vises m. hel tverr-

▽ CPT / TRYKKSONDERING



Trykksøndering med poretrykksmåling og friksjonsmåling. Borhullet markeres med en tykk strek hvor spissmotstandskurven tegnes inn. Poretrykkskurven og friksjonskurven tegnes inn i nærliggende nærhet til spissmotstandskurven. Skala velges etter (opptredende) målte spenninger.

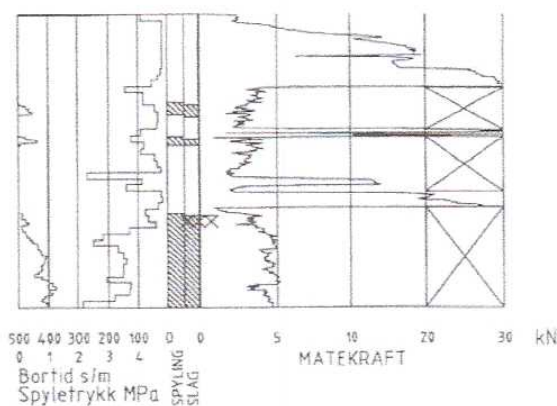
⊕ TOTALSONDERING (alt. 1)



Metoden er en kombinasjon av dreiestrykksøndering og fjellkontrollboring, med 57 mm borkrone.

Målt nedpressingskraft vises som funksjon av dybden der hvor boringen er utført med prosedyre som for dreiestrykksøndering. Økt rotasjonshastighet vises med kryss for denne delen av boringen.

⊕ TOTALSONDERING (alt. 2)



Ved boring med slag og spyling markeres dette med skravur. Bortid tegnes i blokker for hver 0,2m, evt. 1,0m (alternativ 1). Alternativt kan nedpressingskraft tegnes også for denne delen av boringen. Bortid tegnes da i blokker for hver 0,2m, evt. 1,0m, på motsatt side av diagrammet (alt. 2).

KODELISTE

Data som registreres kan kompletteres med borleiderens egne inntrykk. For å hjelpe borleideren finnes det en kodeliste som anbefales brukt. Kodene kan om ønskelig tegnes til høyre for bordiagrammet. Disse koder benyttes:

GENERELLE KODER

- 00 Foreg. kode feil, skal være kode...
- 01 Startnivå for følgende kode
- 02 Metodebyte ved fortsatt sondering i samme hull (komb. m. ang. ny met.)
- 03 Ytterligere info. finnes

ANMERKNINGSKODER

- 10 Stoppnivå for tidligere forsøk (komb. m. stoppkode).
- 11 Lengre opphold i sond. (mer enn 5min.)
- 12 Dreining ikke utført fra det markerte nivå.
- 13 Sonden synker uten loddets vekt (ramsond.).
- 14 Sonden synker med loddets tyngde.
- 15 Sonderingsmotstand registreres ikke.
- 16 Stopp for poretrykksutjevning (CPT).
- 17 Poretrykksutjevning avsluttet.

FRIE KODER (EKSEMPEL)

- 60 Borstangen bøyer seg.
- 61 Trolig grunnvannsnivå.
- 62 Markert mottrykk under oppbygging.
- 63 Slutt mottrykk.

BEDØMMELSESKODER

- 30 Fyllmasse
- 31 Tørskorpe
- 32 Leire
- 33 Silt
- 34 Sand
- 35 Grus
- 36 Morene
- 37 Tarv
- 38 Gytje
- 40 Forekomst av stein
- 41 Stein, blokk eller berg.
- 42 Sluttnivå for stein eller blokk.

MASKINTEKNISKE KODER

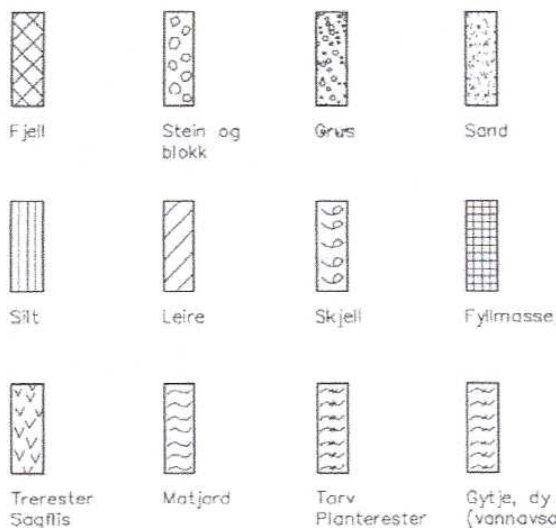
- 70 Økt rotasjon begynner
- 71 Økt rotasjon avsluttet
- 72 Spyling begynner
- 73 Spyling slutter
- 74 Slag starter
- 75 Slag slutter
- 76 Slag og spyling starter samt.

- 77 Slag og spyling slutter samt.
- 78 Pumping starter
- 79 Pumping slutter

STOPPKODER

- 90 Sondering avsl. uten å ha oppnådd stapp.
- 91 Fast grunn, sond. kan ikke drives videre etter norm. pros.
- 92 Ant. stein eller blokk
- 93 Ant. berg
- 94 Avsl. etter boret ønsket dybde i fjell.
- 95 Brudd i borstenger eller spiss.
- 96 Annen material- eller mask.feil
- 97 Boring avsl. (årsak notert)

⊙ PRØVESERIE
Materialsignatur (iht. NGF)

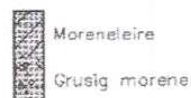


Anmerkning

T = tørrskorpe
Leire: R = resedimenterte masser
K = kvikkleire

Ved blandingsjordarter kombineres signaturene.
Morene vises ved skyggelegging.

Eks.:



For konkresjoner kan bokstavssymboler settes inn i materialsignaturen.

Ca = kalkkonkresjoner
Fe = jernkonkresjoner
AH = aurhelle

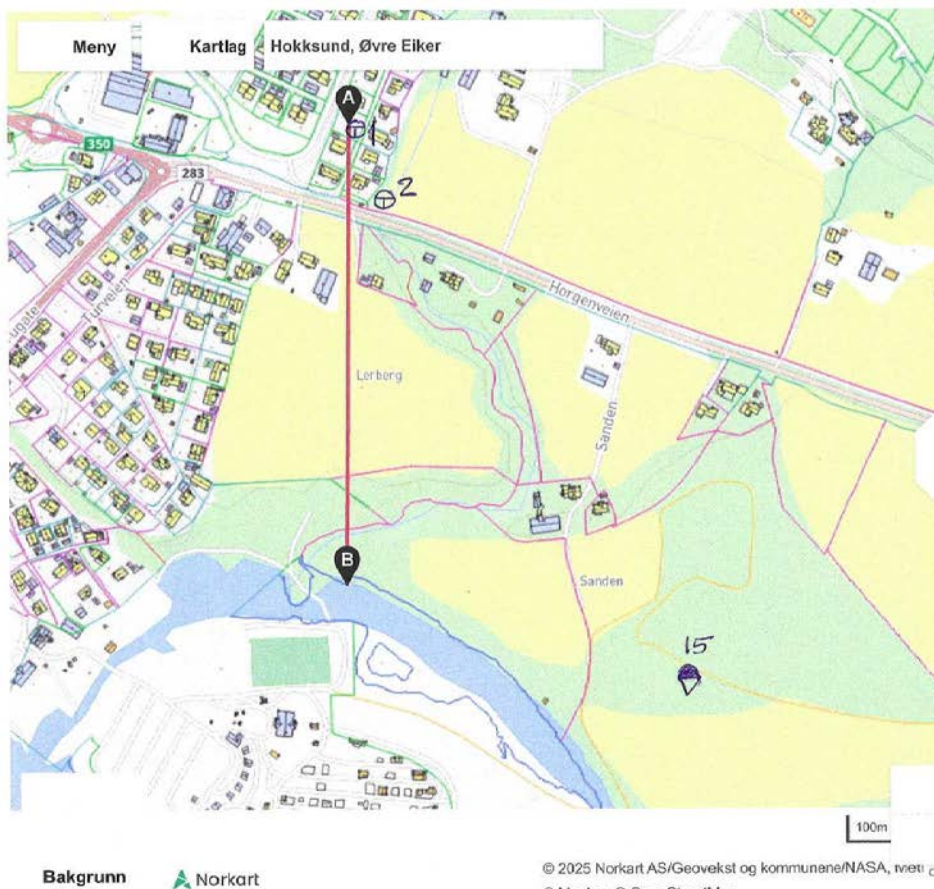
SYMBOLER FOR LABORATORIEDATA

Laboratoriebestemmelser	Bokstav-symbol	Tegn-symbol	Anmerkninger
Materiale			Jordarter beskrives i samsvar med retningslinjer gitt av NGF. Hovedbetegnelsen skrives med store bokstaver.
Vanninnhold Naturlig vanninnhold Plastisitetsgrense Flytegrense Flytegrense konus	W W _p W _L W _F	• — — —	Angis i masseprosent av tørrstoff. Metode skal angis.
Tyngdetetthet / densitet Tyngdetetthet Densitet Tørr densitet Korndensitet	γ ρ ρ _d ρ _s		Tyngdetetthet kN/m ³ . Densitet t/m ³ . γ (kN/m ³)
Porøsitet Poretall	n e		
Skjærstyrke, udrenert Konusforsøk, uomrørt Konusforsøk, omrørt Enkelt trykkforsøk	S _{uk} S _{u'k} S _{ut}	▼ ▼ α	Symbolet settes i () hvis verdien ikke ansees representativ. Aksialdeformasjon ved brudd (ε _f) angis i % slik: $\frac{15-0-5\%}{10}$
Sensitivitet	S _t		Metode bør angis.
Organisk materiale Innhold av organisk karbon Glødetap Humusinnhold Formuldingsgraden	 O _G O _{gl} O _{Na} v _p		Angis i masseprosent av tørrstoff før forsøk. Bestemt ved NaOH-metoden. Klassifisering etter von Post skala H ₁ –H ₁₀

Forøvrig benyttes bokstavssymboler vedtatt av The International Society of Soil Mechanics and Foundation Engineering.

Bilag

3

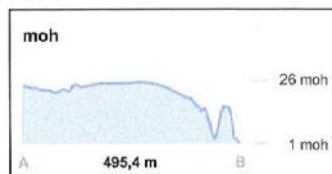


Terrengprofil

Lag terrengprofil ved å tegne linje eller klikk i kart og velg kartobjekt.



Linje

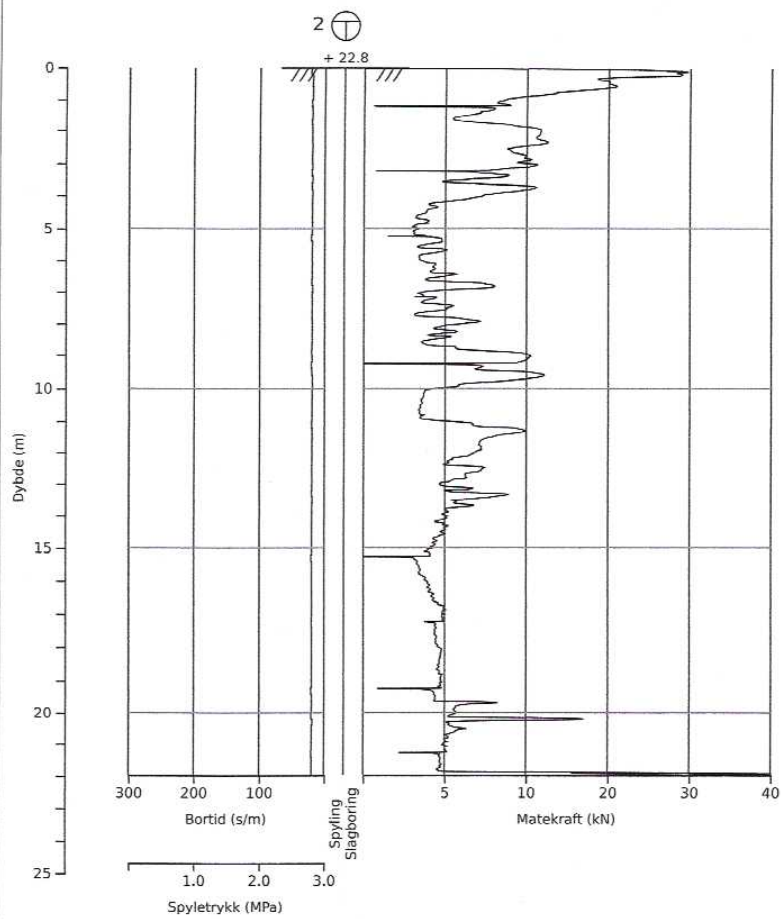


Borpunkter

⊕ Totalsonderinger

⚡ Dreiestrykksondering

catogeoteknikk 31.01.28



<

Oppdrag: Elsbekkisen

Bestilling nr.: 1

Prosjektleder: Nagler

Utført av: HA

Oppdragsnr.: 514

Vann: _____

Terrengkote: _____

Dato: 24. januar 2025



GEOGRUNN AS

Dybde [m]	Probe ID		Probe type (antal)			Material
	Fla	St	Poser/ syndene	Poser	Styrer/ syndene	
1	0.0	1.0				Fyllmasse: Maljord sand silt leire- se bilde
2	1.0	2.0				Fyllmasse: sand silt til 1,7, Leire framsidig silt 1,7,2- ikke bilde
3	2.0	3.0				Raderun velgradert sandvigrus 2-2.5, 2.5-3 fin medum sand- se bilde
4	3.0	4.0				Finsandmedium: siltig vilt gråbrun-vilt
5	4.0	5.0				Finsandmedium: siltig vilt gråbrun-vilt
6	5.0	6.0				Grå siltig fin-medium sand -vilt
7	6.0	7.0				Grå siltig fin-medium sand -vilt
8	7.0					Det ble ikke tatt prøver til analyse - etter ønske fra geoteknikker
9	8.0					
10	9.0					
11	10.0					
12	11.0					
13	12.0					
14	13.0					
15	14.0					
	15.0					
	16.0					
	17.0					
	18.0					
	19.0					
	20.0					
	21.0					
				0	0	

Bilag

4

0 – 1 m dybde

Fyllmasse: Matjord sand og silt



2 – 3 m dybde

Røddbrun velgradert sand/grus,
Fin medium sand til 3,0 m



3 - 4 m dybde
Fin sand/medium siltig våt



4 - 5 m dybde
Fin sand/ medium siltig våt



5 - 6 m dybde
Siltig fin/medium sand våt



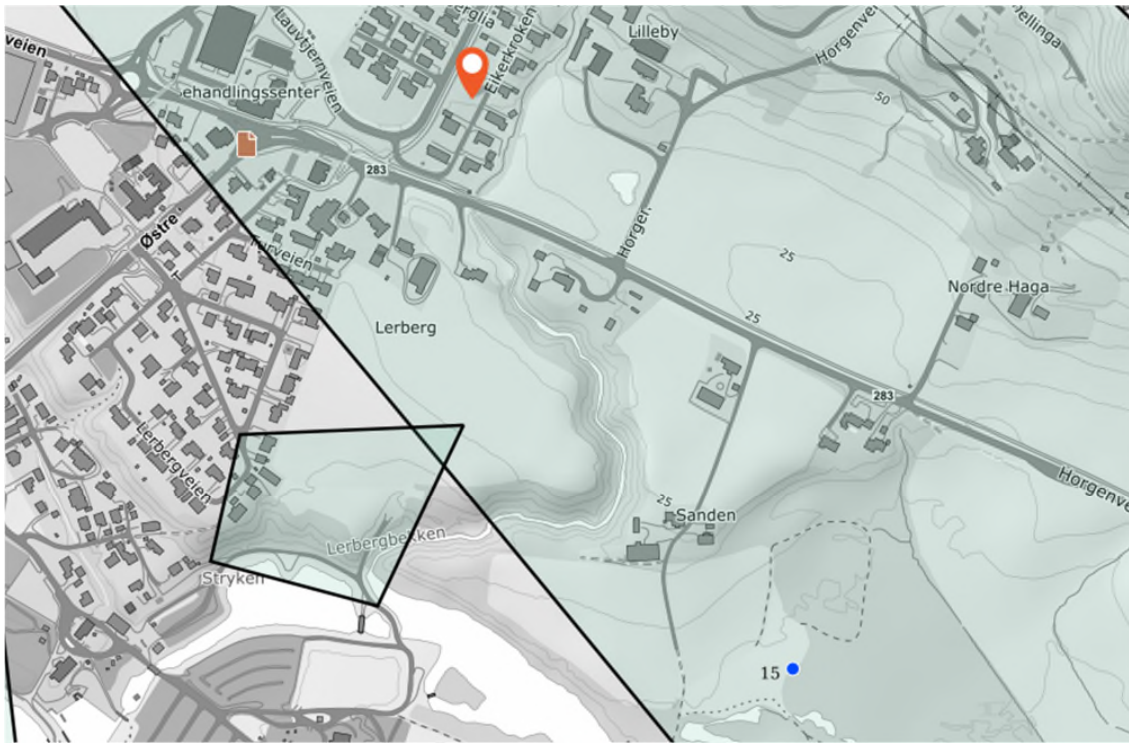
6 - 7 m dybde
Siltig fin/medium sand våt

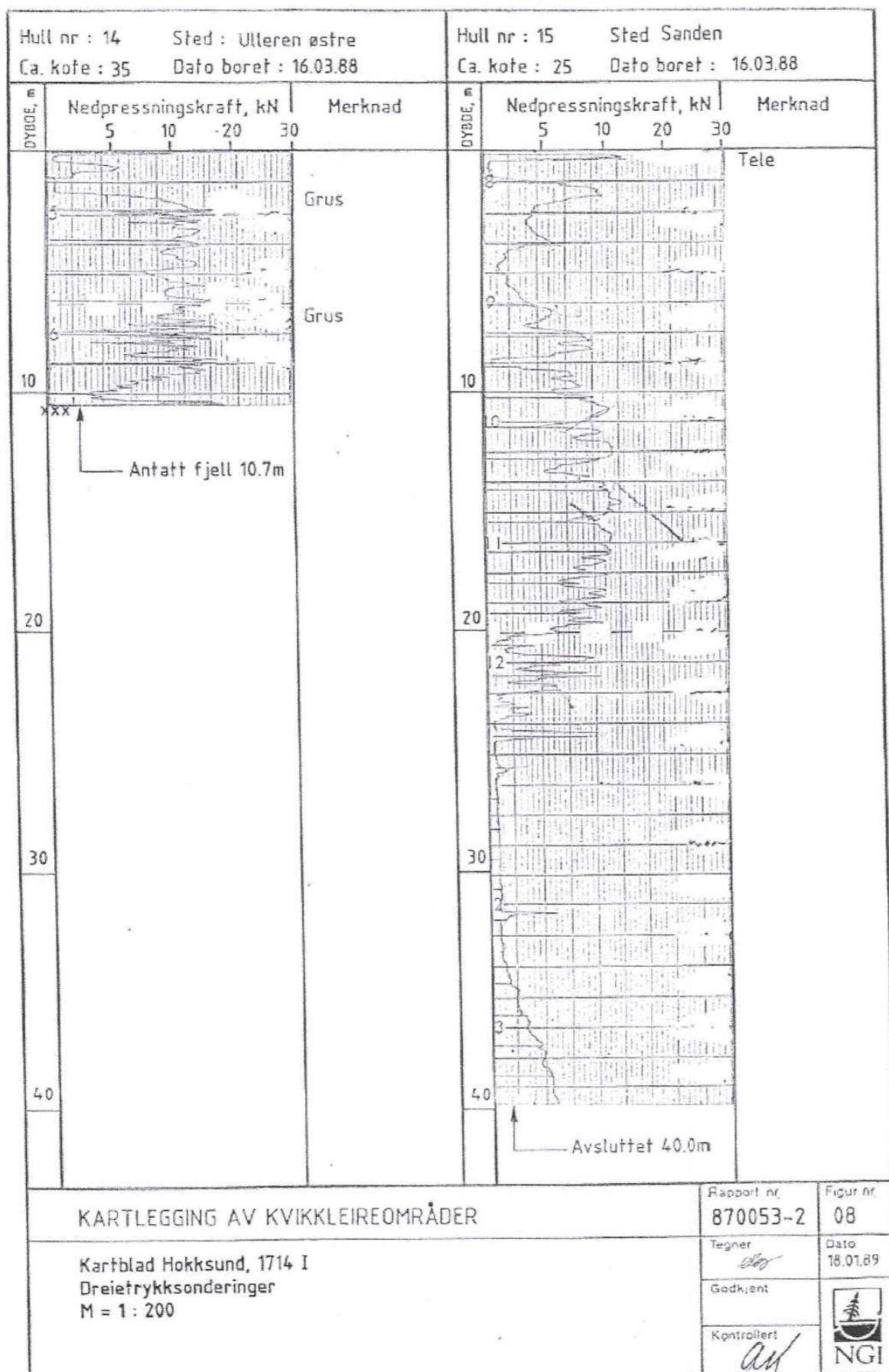


Bilag

5

Eikerkroken 5 Hokksund
NADAG boring







Prosjektering Overvann

Oppdragsgiver	Lars Haga AS		
Prosjektnr.		Prosjekt	Eikerkroken 5 3303 Hokksund
Dato	19.06.2025	Kode	OV
Prosjekterende	Sven Andre Kristoffersen		
Kontroll	Christian Nikkerud		
Revnr	0		

Eikerkroken 5, 3303 Hokksund, gnr/bnr 103/299

Pro OV

Innholdsfortegnelse

1	Innledning	2
2	Grunnforhold	3
3	Dokumenter	3
4	Lukket overvannshåndtering	4
5	Åpen overvannshåndtering.....	4
6	Grunnvann	4
7	Flom.....	6
8	Tre-trinns strategi	7
9	Utførelse.....	9
10	Konklusjon.....	9

1 Innledning

Viser til mottatt tegninger og dokumenter som gjelder tiltaket: Eikerkroken 5, 3303 Hokksund.
Tiltaket med Gnr 103/Bnr 299 og omhandler bygging av enebolig.
Vipro AS har fått i oppdrag å påta seg ansvaret for pro OV.
Arbeidene utføres etter NS-8402.



Fig.1: Utklipp fra Norgeskart med avmerket område for tiltaket

2 Grunnforhold

Det planlagte eneboligen skal oppføres i et etablert område. Eneboligen etableres på et område der terrenget heller mot sør. Vi har i forbindelse med utarbeidelse av dette notatet kontrollert grunnforholdene ut ifra NGU sine kartblad. Vi har innhentet generell informasjon om grunnforholdene i området fra NGU's berggrunnskart. Vi anser derfor at grunnforholdene på eiendommen der boligene skal etableres er i hovedsak bestående av Hav og Fjordavsetninger ned til berggrunn på eiendommen. Grunnforholdene er generelt vurdert som gode, jevne og stabile. Eiendommen ligger under marin grense.

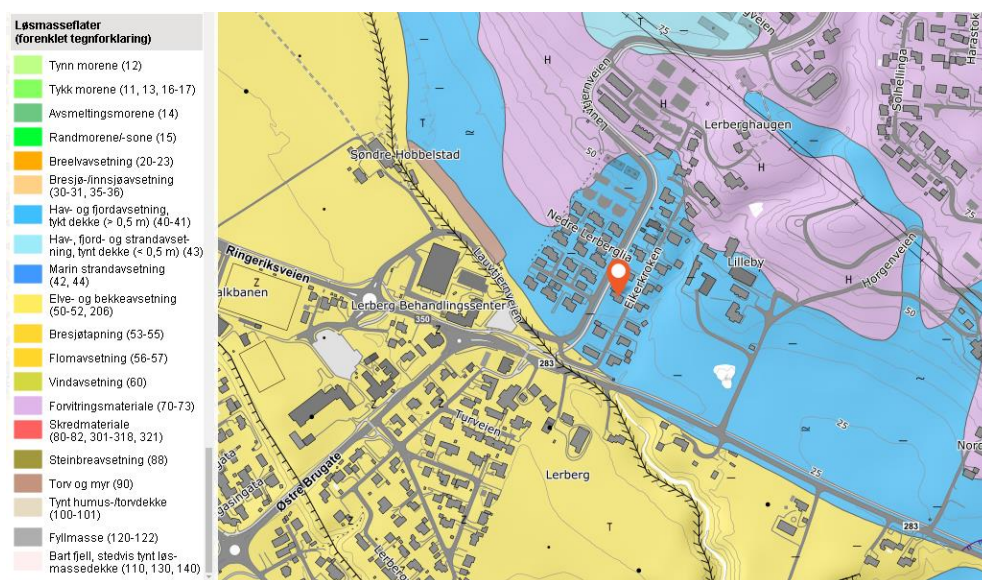


Fig. 2: Utklipp fra NGU sitt løsmassekart

3 Dokumenter

Bakgrunnen for våre vurderinger er gjort ut ifra mottatt dokumentasjon fra byggherre, Geodata, ScalegoLive og befarng på eiendommen.

4 Lukket overvannshåndtering

Vipro får opplyst ønske om asfaltert gårdsplass, dette kombinert med ensidig takfall mot gårdsplass, anbefaler vi skjult takvannsystem for varig og penere resultat

Grunnarbeider utført av kultbedd under bolig og gårdsplass, Vipro får opplyst om ca 50cm byggehøyde av knust 20/120, med ett areal på 410m² får vi ett volum på 205m³, med 70% fyllingsgrad får vi ett åpent volum i kultmagasinet på 61,5m³

Permeable kum etableres i gårdsplass som anvist på tegning under, i ett lavbrekk, med DN1000 betong sandfang, 1000x500 permabel ring og 1000x1000 kjegle, denne kummen gir ett åpent volum på 1,7 m³.

Rør bores inn i kjegle over permeable ring, antatt høyde vil være på rundt 0,8m under bakkenivå.

Pga grunn gravedybde på rør, må både rør og kum isoleres godt.

Takvanns rør kan legges i flexible tette 83/100

Stikkrenne rør legges i 200DV, rør legges åpent med synlige ender

5 Åpen overvannshåndtering

Det etableres ett regbedd/veigrøft rundt yttersidene av grøntområdene ca 100m lang, 2m bred og 30cm dyp. Dette gir ett åpent volum på 15m³



Fig 3: Føringsveien overvannsbehandling

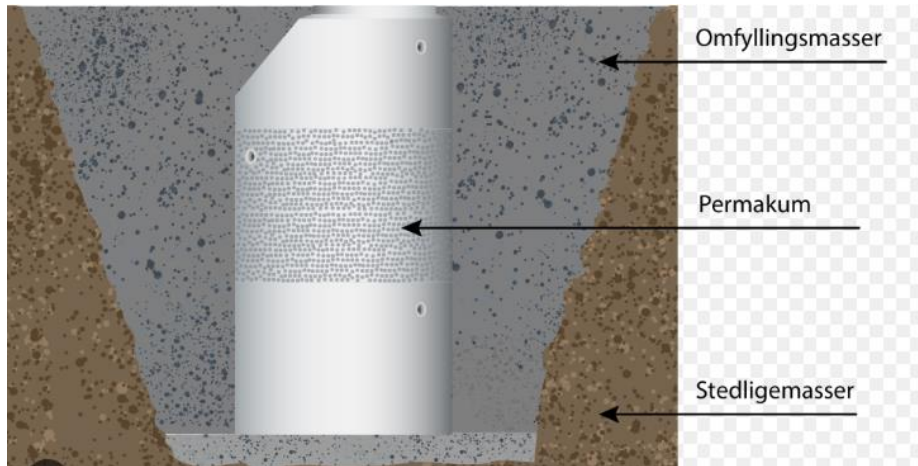


Fig 4: Utklipp skisse sandfangkum med permeable ring

6 Grunnvann

Ut fra NGU sine registrerte brønner i området er det treff på grunnvann på mellom ca 2m dybde under eksisterende bakkenivå. Gjeldende brønn ligger 125 meter nord øst for tiltaket

Tiltaket ligger i fallende terreng, og bygges som plate på mark, og vi ser ingen fare for grunnvann i denne saken.



Fig 5: Utklipp registrerte brønner i området

7 Flom

Ut fra ScalegoLive sine beregninger blir ikke eiendommen berørt av flomvann, annet enn vann i veigrøft forbi eiendommen langs veien

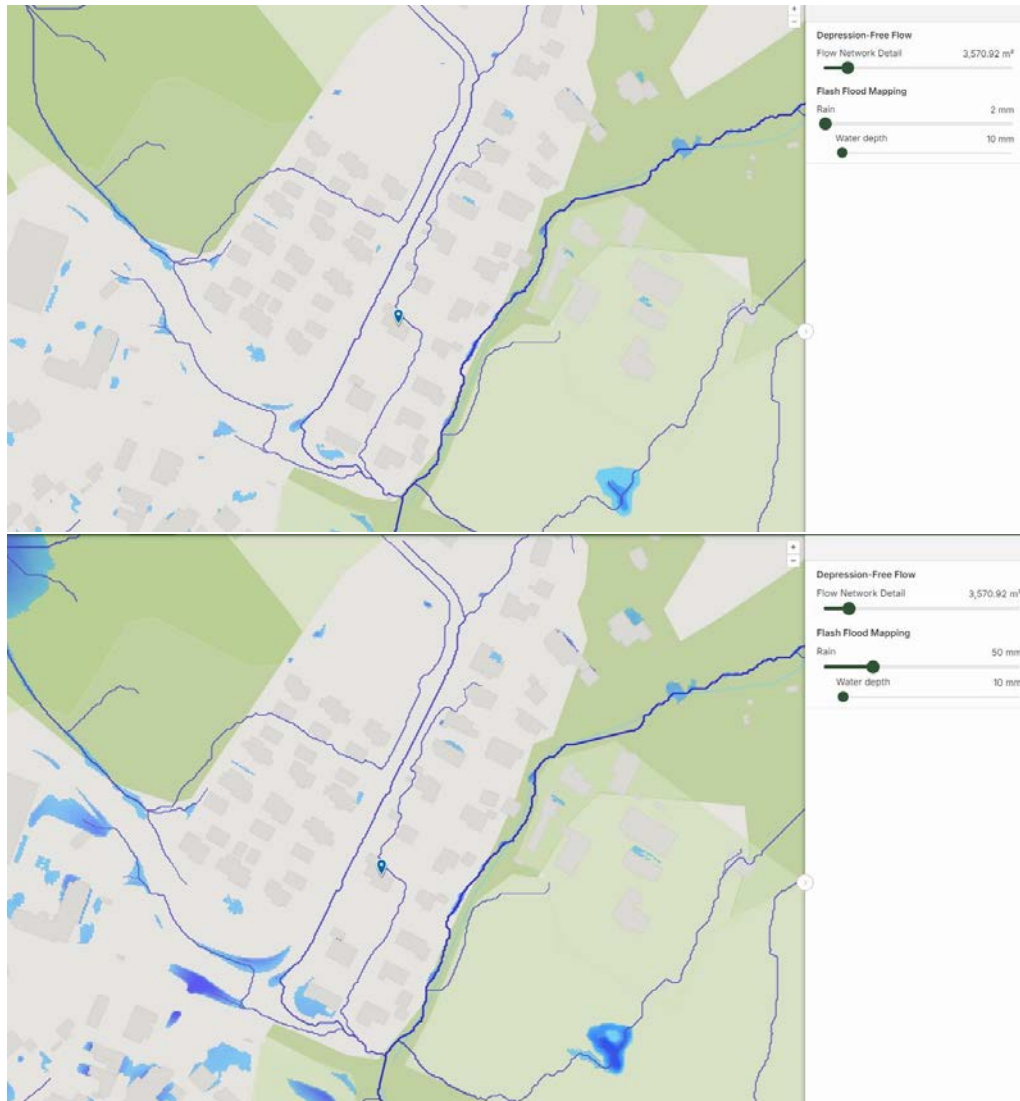


Fig 6: Utklipp ScalegoLive 2mm og 50mm nedbør

8 Tre-trinns strategi

1- Lukket og åpen overvannshåndtering

Eiendommen vil naturlig håndtere overvann og flomsituasjoner uten fare for bygninger og menneskeliv

Totalt behov for åpen overvannshåndtering bolig : 3m³

Totalt behov for lukket overvannshåndtering bolig: 4,6m³

Foreslått løsning for åpen overvannshåndtering bolig: 15m³

Foreslått løsning for lukket overvannshåndtering bolig: 63,2m³

2- I trinn to regner vi ut ett regn med 5 års gjentakintervall og klimafaktor

Regnvarighet 1-3 timer med gjentakintervall på under 50 år får vi faktor 1,4

Regnvarighet 3-14 timer med gjentakintervall på under 50 år får vi faktor på 1,3

Utrekninger blir gjort med regnvarighet 1-3 timer og faktor på 1,4

Utrekning og tall fra trinn 1 brukes

Totalt behov for åpen overvannshåndtering med 5 års gjentaktsintervall $3 \times 1,4 = 4,2\text{m}^3$

Totalt behov for lukket overvannshåndtering med 5 års gjentaktsintervall $4,6 \times 1,4 = 6,44\text{m}^3$

Foreslått løsning for åpen overvannshåndtering tilbygg: 15m³

Foreslått løsning for lukket overvannshåndtering tilbygg: 63,2m³

3- Flomveier- Eiendommen berøres ikke av flom fra nedbør

Flomveiene vil ledes naturlig langs eiendommgrense i øst mot vei uten fare for bygninger og menneskeliv

Område, avrenningsareal og jordforhold	Resultat
 Værstasjon: Drammen - Marienlyst Klimafaktor: 20 % Takareal: 162 m² Asfaltareal: m² Gressareal: m² Jordtype: Fin sand Øvrig utslippsmengde: l/s	Maksimal vannføring: 6.5 l/s i 1 min Dimensjonerende vannføring: 1.72 l/s i 30 min Nødvendig volum: 2.5 m³ Infiltrasjonshastighet: 0.31 l/s
Oppdatert 21.02.23	v.2.0 (DAGU)

Fig.7: Utklipp utregning magasinbehov takarealer

Område, avrenningsareal og jordforhold	Resultat
 Værstasjon: Drammen - Marienlyst Klimafaktor: 20 % Takareal: m² Asfaltareal: 143 m² Gressareal: m² Jordtype: Fin sand Øvrig utslippsmengde: l/s	Maksimal vannføring: 5.1 l/s i 1 min Dimensjonerende vannføring: 1.35 l/s i 30 min Nødvendig volum: 2.1 m³ Infiltrasjonshastighet: 0.2 l/s
Oppdatert 21.02.23	v.2.0 (DAGU)

Fig 8: Utklipp utregning magasinbehov asfalterte arealer

Område, avrenningsareal og jordforhold	Resultat
 Værstasjon: Drammen - Marienlyst Klimafaktor: 20 % Takareal: m² Asfaltareal: m² Gressareal: 555 m² Jordtype: Fin sand Øvrig utslippsmengde: l/s	Maksimal vannføring: 7.42 l/s i 1 min Dimensjonerende vannføring: 1.97 l/s i 30 min Nødvendig volum: 3 m³ Infiltrasjonshastighet: 0.31 l/s

Oppdatert 21.02.23 v.2.0 (DAGU)

Fig 9: Utklipp utregning magasinbehov grønt arealer

9 Utførelse

Alle arbeider utføres etter Øvre Eiker Kommune sin VA-norm og av fagkyndig ADK-rørlegger

10 Konklusjon

Vipro AS er engasjert som overvannskonsulent med ansvar i tiltaksklasse 1, og derfor fått i oppdrag og vurdere overvannssituasjon og løsning for dette prosjektet.

Vurderinger og tegninger i dette notatet dokumenterer at den planlagte bebyggelsen kan bygges som planlagt og at bruk av beskrevet overvannsløsning vil gi en god varig løsning.

Avtale om VA-tilkobling

Avtale om tilkobling til vann og avløp

Styret i «Eikerkorken vann og avløp» bekrefter med dette at utskilt eiendom fra Eikerkroken 7, 3303 Hokksund, 3048-103/55 (Eikerkroken 5) gis rett til å koble seg til det eksisterende private vann- og avløpsanlegget i Eikerkroken.

Det er fastsatt en tilkoblingsavgift på kr 50.000, som må betales inn til sameiets konto ved påkobling.

Hokksund, 11. oktober 2022

Kari-Anne Haugan
Styreleder

Espen Hagen
Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Hagen, Espen Helgheim (20.01.1984), signert 16.10.2022 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Haugan, Kari-Anne (25.04.1971), signert 21.10.2022 med Signicat Sign BANKID_MOBILE

Referat:		
Møte - Eikerkroken vei, vann og avløp		
Eikerkroken, Hokksund		1. september 2022
Alle eiendommer tilknyttet «Eikerkroken vei, vann og avløp»		
Saksnr.	Beskrivelse av sak	Vedtak
1	Valg av møteleder og referent	Ole Petter Christiansen ble valgt som møteleder Vegard Ystenæs ble valgt som referent
2	Valg av styre	Styreleder: Kari-Anne Haugan Styremedlem: Espen Hagen Styremedlem: Ole Petter Christiansen Styremedlem: Sondre A. Ullern Styremedlem/økonomiansvarlig: Eli Engnestangen Styret ble valgt enstemmig.
3	Opprettelse av Driftslag	Det ble enstemmig besluttet å opprette et driftslag for vei, vann- og avløpsanlegget i Eikerkroken - «Eikerkroken vei, vann og avløp».
4	Godkjenning av vedtekter	Driftslagets foreslåtte vedtekter godkjennes enstemmig.
6	Godkjenning av drift- og vedlikeholdsavtale	Den foreslåtte drift- og vedlikeholdsavtalen ble godkjent enstemmig.

Vedlegg: Stiftelsesdokument
 Vedtekter
 Drift- og vedlikeholdsavtale

Stiftelsesdokument for «Eikerkroken vei, vann og avløp»

Den 01.09.2022 ble det gjennomført stiftelse av «Eikerkroken vei, vann og avløp».

Stiftere:

Samtlige tilknyttede eiendommer representert ved signatur

1 Valg av møteleder og referent

Ole Petter Christiansen ble valgt som møteleder.

Vegard Ystenæs ble valgt som referent.

2 Valg av styre

Styreleder: Kari-Anne Haugan

Styremedlem: Espen Hagen

Styremedlem: Ole Petter Christiansen

Styremedlem: Sondre A. Ullern

Styremedlem/økonomiansvarlig: Eli Engnestangen

3 Opprettelse av Driftslag

Det ble besluttet å opprette et driftslag for vei, vann- og avløpsanlegget i Eikerkroken - «Eikerkroken vei, vann og avløp».

4 Godkjenning av vedtekter

Forslag til vedtekter ble lagt frem og godkjent.

5 Godkjenning av drift- og vedlikeholdsavtale

Forslag til drift- og vedlikeholdsavtale ble lagt frem og godkjent.

Driftslaget ble med dette erklært stiftet og møte hevet.

Avtalen signeres av alle deltakere (på side 4 i dokumentpakken)

Hokksund, 1. september 2022

G/BR	Adresse	Hjemmelshaver	Signatur
3048-103/89	Eikerkroken 1	Camilla Kristiansen	
3048-103/89	Eikerkroken 1	Jørn-Thomas Kristiansen	
3048-103/61	Eikerkroken 2	Inger-Lise Bergan	
3048-103/79	Eikerkroken 3	Marit Sandberg Sanden	
3048-103/60	Eikerkroken 4	Kim-Inge Haugen	
3048-103/179	Eikerkroken 6	Eli Karoline Engnestangen	
3048-103/55	Eikerkroken 7	Vegard Ystenæs	
3048-103/57	Eikerkroken 8	Birgitte Sørensen Olsen	
3048-103/57	Eikerkroken 8	Lars Olav Olsen	
3048-103/54	Eikerkroken 9	Camilla Edvardsen	
3048-103/54	Eikerkroken 9	Roger Stokke	
3048-103/56	Eikerkroken 10	Kirsten H. Santelmann	
3048-103/53	Eikerkroken 11	Rikke Ullern Strand	
3048-103/53	Eikerkroken 11	Sondre A. Ullern	
3048-103/51	Eikerkroken 12	Kari-Anne Haugan	
3048-103/190	Eikerkroken 13	Jan Cato Christoffersen	
3048-103/50	Eikerkroken 14A/B/C	Mette K. Christiansen	
3048-103/50	Eikerkroken 14A/B/C	Ole Petter Christiansen	
3048-103/52	Eikerkroken 15	Nicolai M. Christiansen	
3048-103/219	Eikerkroken 16A	Sigrid Breie	
3048-103/219	Eikerkroken 16A	Sigurd Ramstad Alm	
3048-103/219	Eikerkroken 16B	Nishant Koti	
3048-103/219	Eikerkroken 16B	Bhargavi Cingaram	
3048-103/49	Eikerkroken 16C	Daniel Erlandsson	
3048-103/49	Eikerkroken 16C	Anette E. Hammervold	
3048-103/238	Eikerkroken 17A	Espen Helgheim Hagen	
3048-103/48	Eikerkroken 17B	Kjetil Hagen	
3048-103/58	Eikerkroken 18	Knut Erik Antonsen	
3048-103/42	Eikerkroken 19	Knut Inge Lie	
3048-103/59	Lerberghaugen 56	Veronica Loe Larsen	

VEDTEKTER FOR Eikerkroken vei, vann og avløp

(Vedtatt ved stiftelsen den 1. september 2022)

§ 1 Foreningens navn

Foreningens navn er «Eikerkroken vei, vann og avløp».

§ 2 Formål

Foreningens formål er drift av felles vei-, vann- og avløpsanlegg i Eikerkroken, 3303 Hokksund.

Formålet skal oppnås ved følgende aktiviteter:

- Sikre at alle eiendommer som er tilkople anlegget signerer seg inn i avtalen
- Sikre at alle eiendommer betaler det avtalte årlig beløp som sikrer dekning av utgifter til drift, reparasjon av skader, samt avsetning til fremtidig vedlikehold
- Sørge for nødvendige vedlikehold, inkl. avtale for brøyting, strøing og soping
- Sørge for at det avholdes årsmøte hvert år

§ 3 Organisasjonsform

Foreningen er en frittstående juridisk person med medlemmer, og er selveiende. At den er selveiende innebærer at ingen, verken medlemmer eller andre, har krav på foreningens formue eller eiendeler, eller er ansvarlig for gjeld eller andre forpliktelser.

§ 4 Medlemmer

Medlemskap forutsetter at man har en eiendom som er tilknyttet veien eller vann- og avløpsanlegget i Eikerkroken, 3303 Hokksund og at man har undertegnet avtale med Driftslaget for felles vei, vann- og avløpsanlegg.

§ 5 Rettigheter og plikter knyttet til medlemskapet

Alle medlemmer har rett til å delta på årsmøte, har stemmerett og er valgbare til tillitsverv i foreningen.

Medlemmer som skylder kontingent for mer enn ett år, har ikke stemmerett eller andre rettigheter.

Medlemmene plikter å forholde seg til vedtak som er fattet av årsmøtet.

§ 6 Årsmøte

Årsmøtet, som holdes hvert år, er foreningens høyeste myndighet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter, og alle eiendommer har én stemme. Møteleder velges av årsmøtet.

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak, for å være gyldig, være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet teller styreleders stemme dobbelt.

Årsmøtet innkalles av styret med minst 14 dagers varsel, direkte til medlemmene. Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være sendt til styret senest én uke før årsmøtet. Fullstendig saksliste må være tilgjengelig for medlemmene senest én uke før årsmøtet.

Årsmøtet kan ikke behandle forslag som ikke er oppført på sakslisten, med mindre 3/4 av de fremmøtte krever det.

§ 7 Årsmøtets oppgaver

Årsmøtet skal

- behandle årsmelding
- behandle oppstilling over foreningens inntekter og kostnader siste år samt balanse ved årsskiftet. Oppstillingen skal signeres av to av styrets medlemmer.
- behandle innkomne forslag
- vedta budsjett
- velge foreningens styre, herunder leder, nestleder og styremedlem/økonomiansvarlig

§ 8 Ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinære årsmøter blir avholdt når styret bestemmer det, eller minst 1/3 av medlemmene krever det.

Innkalling skjer på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 14 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

§ 9 Styret

Foreningen skal ha et styre på 3 eller 5 medlemmer. Styret er høyeste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal avholde møte når styreleder eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Styret skal

- forberede, kalle inn til og gjennomføre årsmøter
- oppnevne eventuelle utvalg eller personer som skal gjøre spesielle oppgaver, og utarbeide instruks for disse

- administrere og føre nødvendig kontroll med foreningens økonomi
- godkjenne nye tilkoblinger til vann- og avløpsanlegget
- representere foreningen utad

Styret kan fatte vedtak når et flertall av styrets medlemmer er til stede.

§ 10 Signaturrett

Det er styretsleder sammen med to styremedlemmer som innehar signaturrett.

§ 11 Vedtektsendring

Endringer av disse vedtektene kan bare gjøres på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på sakslisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

§ 12 Oppløsning

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på årsmøte, og krever 2/3 flertall.

Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål foreningen ønsker.

Drifts- og vedlikeholdsavtale

mellom

Eikerkroken vei, vann og avløp
(heretter kalt Driftslaget)

og

Eiendommer tilknyttet vei-, vann- og avløpsanlegget i Eikerkroken

1. Innledning

Driftslaget har til hensikt å drifte felles vei-, vann- og avløpsanlegg i Eikerkroken på vegne av alle medlemmer. Det er valgt et styre, som opptrer på vegne av Driftslaget, og som styrer etter besluttede vedtekter.

Driftslagets formål er å sikre at drift og vedlikehold av anlegget skjer på de premissene som anlegget ble utbygd etter. Driftslaget skal sikre det økonomiske grunnlaget for drift- og vedlikehold ved å fordele kostnadene likt på de til enhver tid tilknyttede Eiendommene. Skader som direkte skyldes tilkoblede Eiendommers private byggverk/murer/skjermer mm skal dekkes av Eiendommen selv og ikke belastes Driftslaget.

Avtalen gjelder drift- og vedlikehold av fellesdelen av anlegget. Nødvendig drift og vedlikehold av anlegg på den enkelte Eiendom frem til tilknytning til det felles anlegget, er Eiendommens eget ansvar, og utenfor denne avtalen.

Avtalen regulerer også de rettigheter og plikter som følger av den enkelte Eiendoms tilkobling til VA-delen av anlegget. Denne rett og plikt skal i prinsippet følge Eiendommen videre, uavhengig av endringer i eierskapet.

Samtlige eksisterende Eiendommer som er tilknyttet VA-anlegget i dag trer inn i denne avtalen. Nye/fremtidige eiendommer har rett til å koble seg på VA-anlegget, men da mot en påkoblingsavgift. Denne påkoblingsavgiften tilfaller i sin helhet Driftslaget. Nye eiendommer som tilkobles felles VA-anlegg, skal gjøres kjent med innholdet i denne avtale og signere seg inn i avtalen.

2. Beskrivelse av VA-anlegget og grensesnitt mot Eiendommens interne anlegg

Fellesanlegget består av vannrør, avløpsrør og overvannsrør.

Eiendommens eget VA-anlegg, som er Eiendommens ansvar, består av stikkledning for vann og kloakk, fra og med den enkelte Eiendoms koblingspunkt på hovedledningen og inn til hus.

3. Rettigheter

Ved betaling av sin andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene, oppnår Eiendommen rettighet til VA-anlegget som de øvrige tilknyttede Eiendommene. Felles drift- og vedlikeholdskostnader består av alle kostnader knyttet til fellesanlegget, som beskrevet i punkt 2.

Eksempel på årlige kostnader:

- Brøyting, strøing og soping av vei

Eksempel på avsetning til fremtidige kostnader:

- Vedlikehold og eventuell utskiftning av rør, samt reparasjon av lekkasjer

Avtalen gir rett til normal bruk av anlegget i anleggets levetid. Eiendommene plikter å følge Driftslagets vedtekter og krav om dekning av drifts- og vedlikeholdskostnader.

4. Økonomi og betingelser for tilkobling til VA-anlegget

Hver tilkoblede Eiendom betaler årlig beløpet som speiler Eiendommens bruk av anlegget etter følgende satser for 2022 / første halvdel 2023:

- | | |
|---------|-------------|
| - Vann | 500 kr/år |
| - Avløp | 400 kr/år |
| - Vei | 1.600 kr/år |

Normalt betaler dermed en Eiendom som benytter vei, vann og avløp 2.500 kr/år.

Beløpene skal justeres hvert år på årsmøte.

Beløpet skal være på Driftslagets konto senest 30 dager etter utsendt faktura.

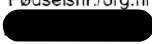
Nye tilkoblede eiendommer betaler sin forholdsmessige andel fra den dagen eiendommen kobles på anlegget og tar det i bruk. Dvs en avregning basert på resterende måneder som gjenstår av kalenderåret.

Før en eventuell ny eiendom kan kobles til det private VA-anlegget må det godkjennes av styret. Før påkobling kan skje må ny eiendom også ha undertegnet denne driftsavtalen.

Nye tilkoblede eiendommer må betale en påkoblingsavgift på 50.000 kr. Beløpet justeres med KPI for konsumprisindeksen.

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Aktiv Eiker og Modum AS	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Stasjonsgata 1	
Postnummer: 3050 Poststed: Mjøndalen	
Fødselsnr./Org.nr. 923126937 Ref.nr. 109250029	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Nils Ivar Braathen	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3314	Øvre Eiker	103	2		
3314	Øvre Eiker	103	221		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3314	Øvre Eiker	103	299		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato 9/10-25	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
-----------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Gnr 103 bnr. 299 i Øvre Eiker gis veirett på avgivers angitte eiendommer. Videre gis eieren av nevnte eiendom rett til nødvendig graving over avgivers angitte eiendommer for tilknytning til eksisterende vann- og avløpsledninger.

Gjeldende områder på avgivers eiendommer er markert i vedlagte kartutsnitt.

Rettighetshaver plikter å bidra til forholdsmessig vedlikehold av opparbeidet vei å angitte eiendommer.

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, den 7/10-25

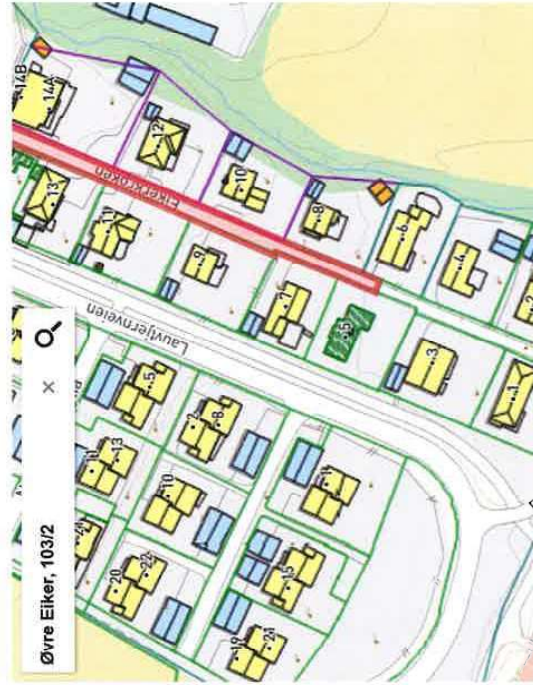
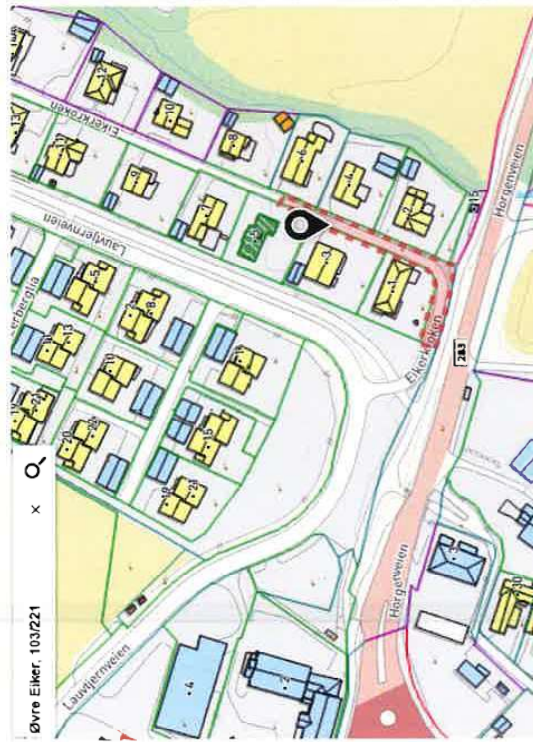
Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸



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

Vedlegg til erklæring om rettighet i fast eiendom, datert 9/10-25



Nils Ivar Braathen

Nils Ivar Braathen

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3314-103/299, Eikerkroken 5, 3303 HOKKSUND



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	01.09.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	01.09.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	01.09.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.05.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.46 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.41 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.59 km
Forurenset grunn	01.09.2025	Ikke funnet	0.12 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	01.09.2025	Ikke funnet	0.03 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	25.08.2025	Ikke funnet	0.15 km
Skredfaresoner	01.09.2025	Ikke funnet	35.5 km
Stormflo	01.09.2025	Ikke funnet	0.41 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket:	01.09.2025			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

 Vann / elv	 Flom - gjentaktsintervall 10-20 år	 Flom - gjentaktsintervall 50-200 år	 Flom - gjentaktsintervall 500-1000 år
 Aktsomhetsområde for flom			

Beskrivelse

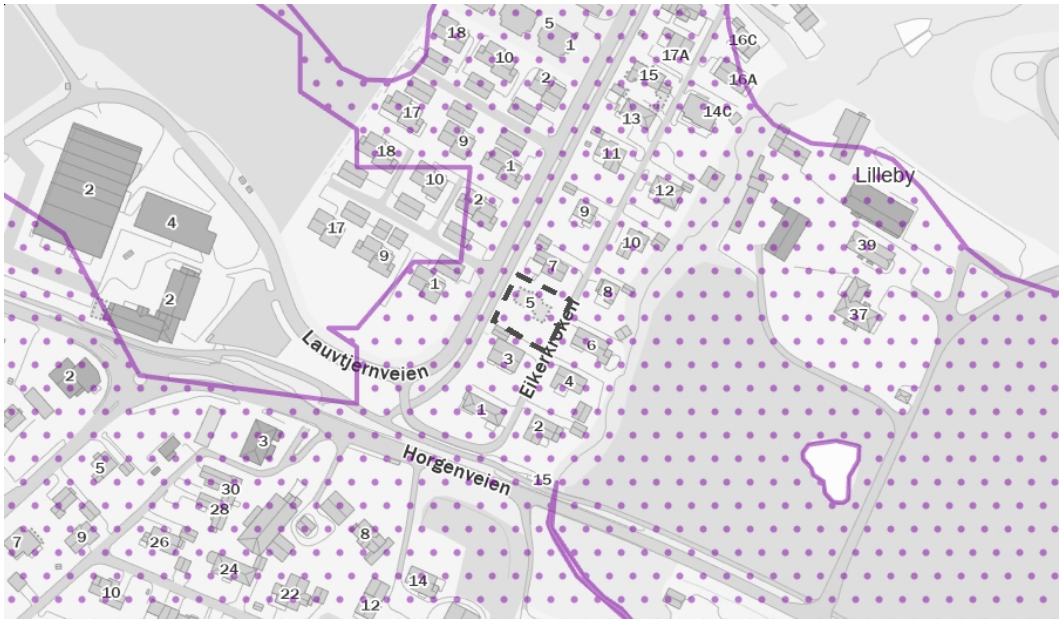
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaktsintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift.

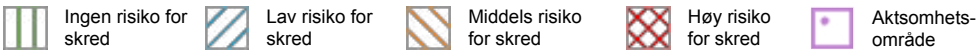
Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket:	01.09.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

01.09.2025

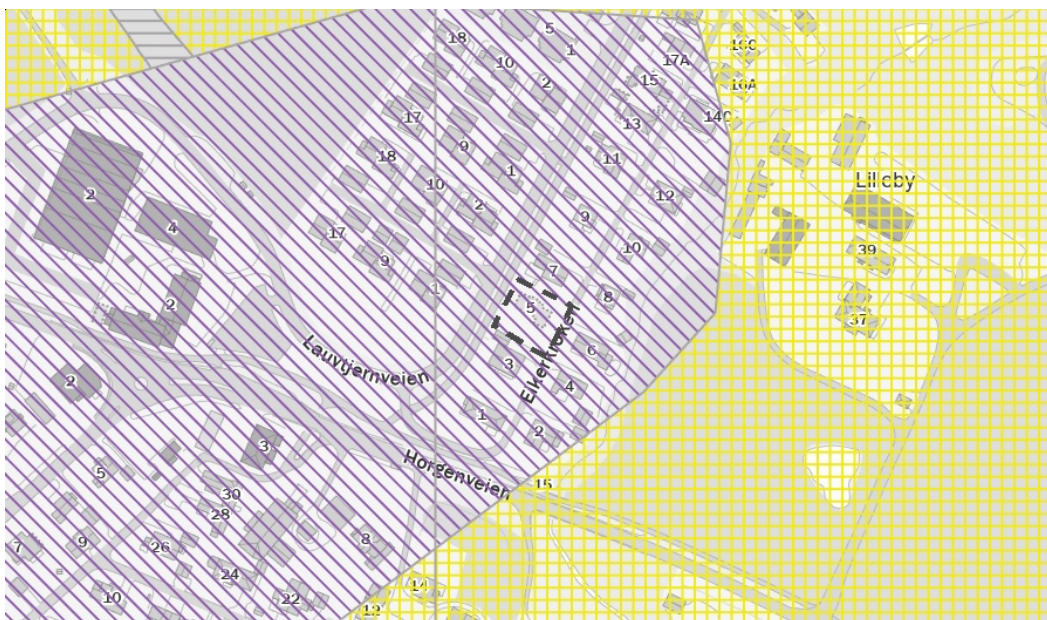
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

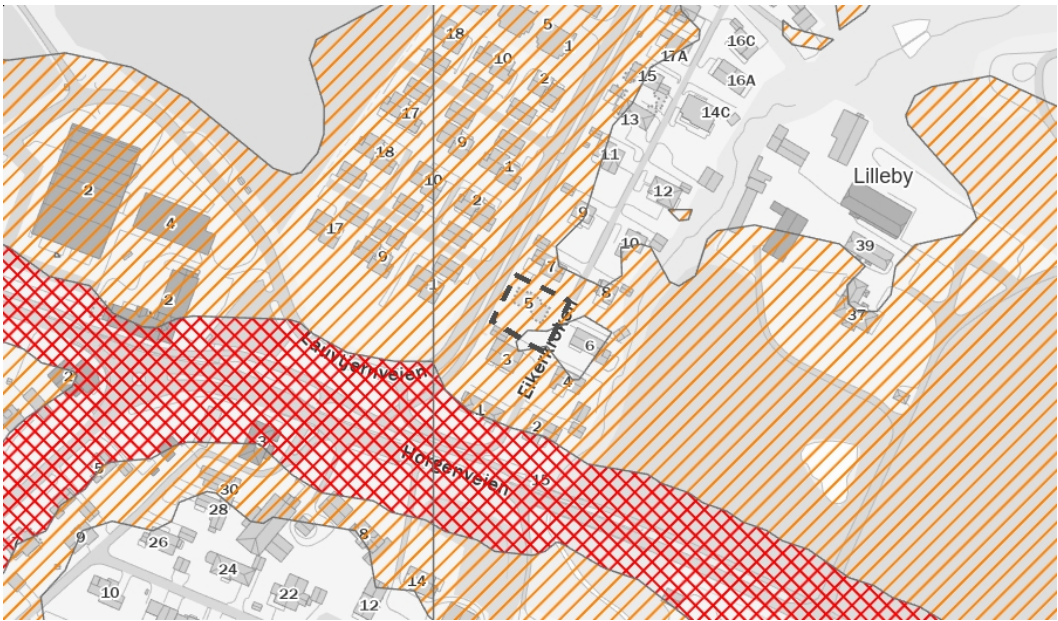
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	26.05.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

	Gul støysone		Rød støysone
---	--------------	---	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetraffikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Utl. mtk. kr. 40. -

51

S K J Ø T E .

Sagb. nr. 3041/1952.
Elker, Modum og Sigdal
saksførersambuds 5/9

Underskrevne Wilhelm Braathen f. 22/5.39 selger, skjøter og overdrar herved til Claus Koren f. 5/11.31 en parsell av min eiendom Leerberg grn. 103 brn. 2 i Ø. Eiker, hvilken parsell ved skylddelingsforretning holdt 4/8.52 er gitt brn. _____ av sk 1 öre 1 Övre Eiker og kalt NYBO, for avtalt kjøpesum kr. 3.676,50 ----- som er avgjort på avtalt måte.

Kjøpesummen er utregnet etter pris kr. 2,25 pr. m2 idet parsellen etter skylddelingsforretningen utgjør 1634 m2.

Parsellen overtas av kjøperen fra idag.

Parsellen selges fri for pengeheftelser. Kjøper er gjort kjent med den vannledning som går over parsellen parrallelt med Fegata.

Eieren av parsellen gis rett til bruk av 3 m. bred vei som selger har avgitt grunn til, fram til riksveien, mot å delta i opparbeidelsen og vedlikeholdet av denne vei på like fot med de øvrige rettighetshavere. Kjøper forplikter seg til også å avsette 1,5 m av sin parsell for å legges inn til nevnte vei, hvilket også parsellen ~~xxxxxx~~ på den annen side av veien skal gjøre, slik at veien tils. blir 6 m. bred.

Eieren av parsellen gis rett til uttak av vann fra selgers m.fl.s vannledning som går over parsellen, i den utstrekning som selger kan meddele slik vannrett. Videre til rett til uttak av vann fra Lauvtjernbekken også i den utstrekning selger kan meddele slik vannrett. Videre gis eieren av parsellen rett til nødvendig gravning over selgers gjenv. eiendom for vann- og event. kloakkledninger. Det er imidlertid forutsetningen at vann- og kloakkforholdet såvidt mulig ordnes av de interesserte parselleiere i strøket i fellesskap, og på den måte som de vedk. måtte bli enige om.

Eieren av parsellen må i den anledning også finne seg i at ledninger for vann- og kloakk for annen parselle ell. for et event. fellesanlegg av samme, blir ført over den kjøpte parsell.

Parsellen overdras forøvrig slik som selger har eiet samme.

Hokksund den 20. aug. 1952.

Vedtas som selgere:

Vedtas som kjøper:

Wilhelm Braathen

Olav Kross

Mrs Olli Braathen

Det bekreftes at underskriftene er skjedd i mitt påsyn og at underskriverne er over 21 år.

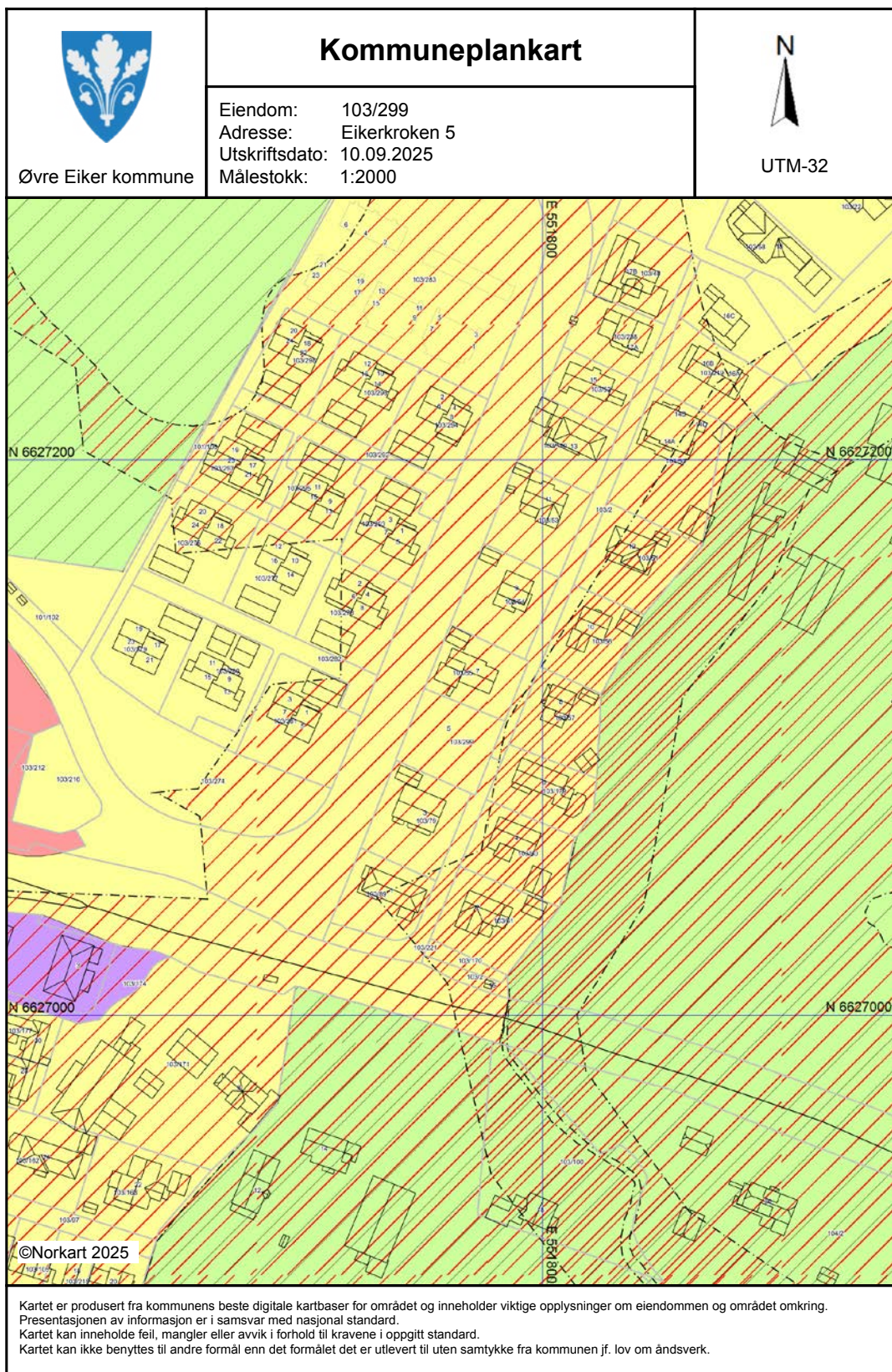
d.s.o.

Arne Eng

Stiftet, elendomsregjer
Hokksund

Samtykke gis for den umyndige
kjøper av G. Eiker Overformynderi
Gustav Fredriksen *H. Smøgrav*
(sign.) (sign.)

hfv.



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende

Nabolagsprofil

Eikerkroken 5 - Nabolaget Ullern/Vendelborg - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lerbergjordet Linje 125	2 min 0.1 km
Hokksund stasjon Linje F4, R12, R13	20 min 1.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 8 min
Oslo Gardermoen	1 t 25 min

Skoler

Hokksund barneskole (1-7 kl.) 569 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Hokksund ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 20 klasser	16 min 1.4 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	17 min 1.5 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	17 min 13.2 km

Ladepunkt for el-bil

Lerberg Pendlerparkering - Øvre Eike...	2 min
Recharge Esso Hokksund	3 min

«Trygt. Nærhet til skog og mark og sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

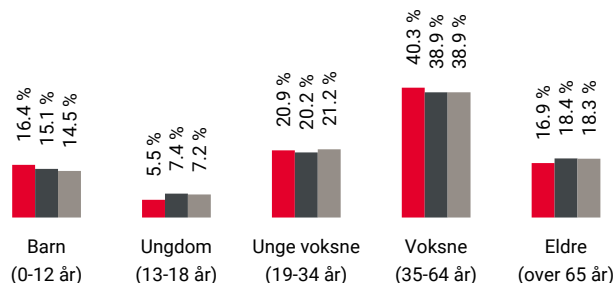
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ullern/Vendelborg	1 801	767
Ormåsen	11 884	5 233
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lerberg kommunale barnehage (1-5 år) 88 barn	6 min 0.5 km
Harakollen Fus aktivitetsbarnehage (1-5 ... 88 barn	11 min 0.9 km
Sundbakken Solkollen barnehage (0-5 år) 41 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Lerberg PostNord	4 min 0.3 km
Coop Prix Hokksund Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10 min 0.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



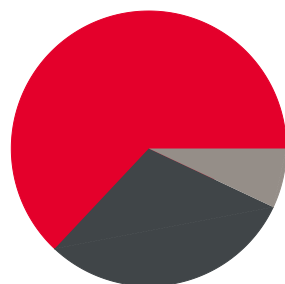
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

⚽	Hokksund barneskole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	7 min	🚶
⚽	Falkbanen ballbane Ballspill, fotball	7 min	🚶
🚴	SALTO treningssenter	9 min	🚗
🚴	Pro Gym Hokksund	9 min	🚗

Boligmasse



63% enebolig
30% rekkehus
7% annet

Varer/Tjenester



Eiker Kjøpesenter

10 min 🚗



Torvet Apotek Hokksund

16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder
39% 6-12 år
12% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



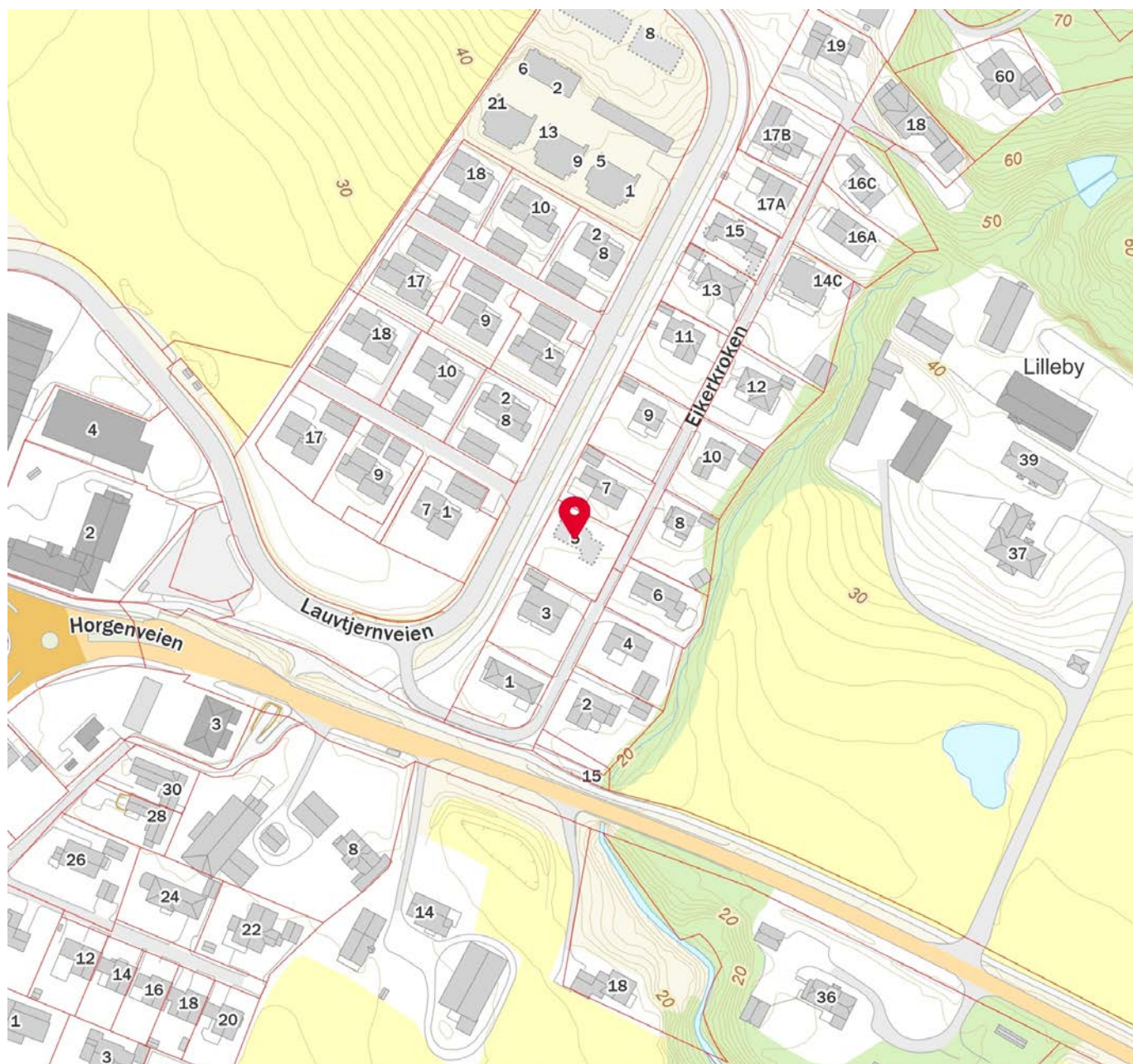
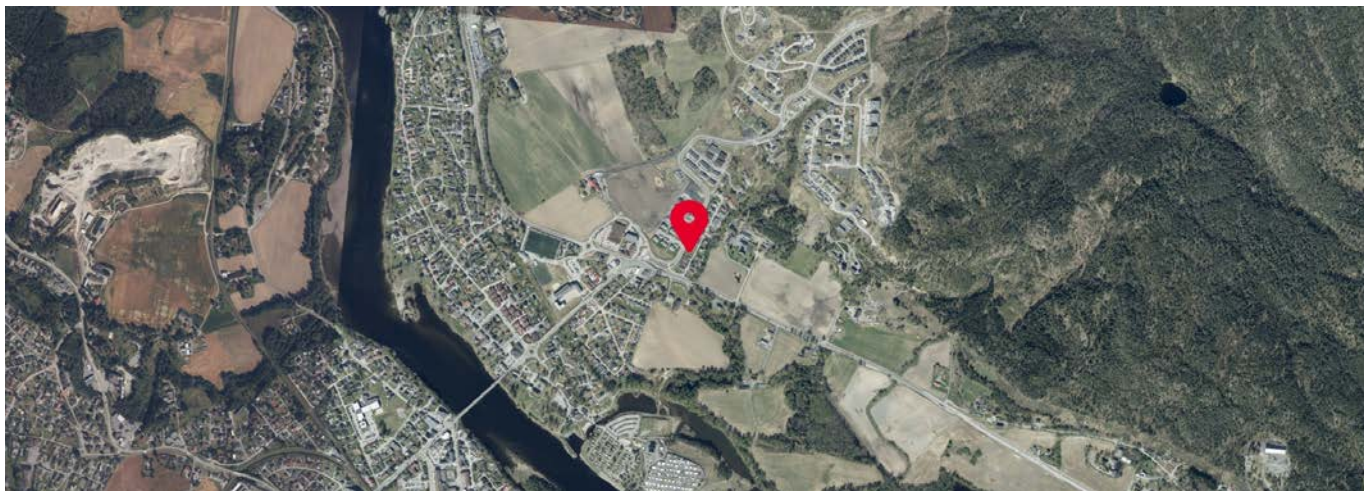
0%

43%

Ullern/Vendelborg
Ormåsen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	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. AVTREKKSVENTILATORER 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 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Eikerkroken 5
3303 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 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