PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

SEMSMOVEIEN 109 F

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Informasjon fra kommunen

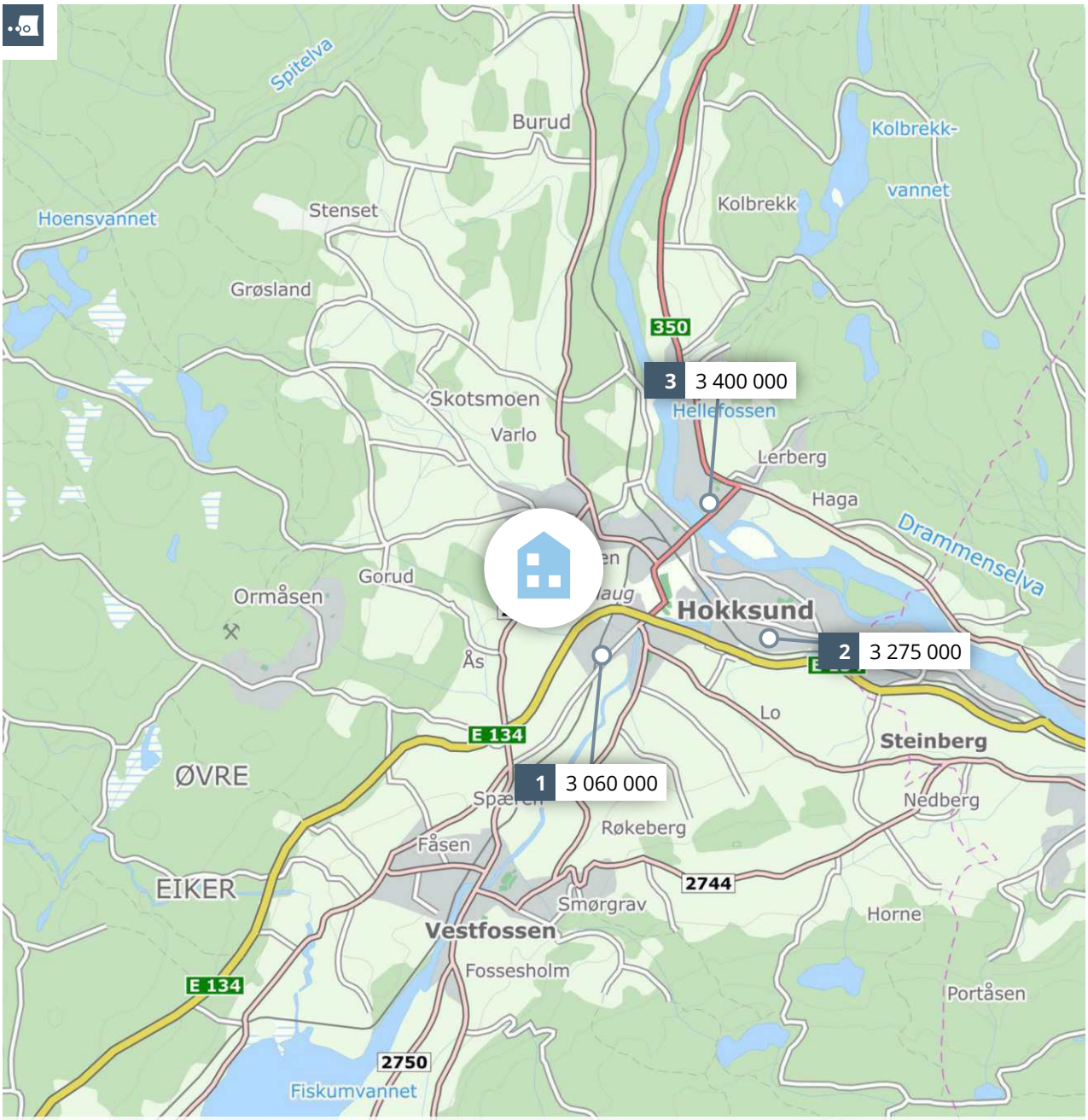
Informasjon fra forretningsfører -sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SEMSMOVEIEN 109 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 07.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christian Foss.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Semsmoveien 109 F, 3302 HOKKSUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 73 BNR 141 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 3314 ØVRE EIKER GRUNNKRETS Semsmoen-Sundmoen

Verdivurdert til

3 200 000

-	3 200 000	45 070
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	1 000
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Semsveien 64				06.07.2026	3 190 000	**3 060 000**	0	3 060 000	**43 099**
	71 m²	1999	2. etg	2 sov						
2	Pålsplass 11 B				10.07.2026	3 350 000	**3 275 000**	0	3 275 000	**48 162**
	68 m²	2008	2. etg	2 sov						
3	Telthusgata 2				03.07.2026	2 950 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**49 275**
	69 m²	2003	1. etg	2 sov						

En lys og innbydende 3-roms hjørneleilighet med attraktiv beliggenhet på Røren i Hokksund. Her bor du i et rolig og barnevennlig område med kort vei til skole, barnehage, dagligvare, kollektivtransport og fine tur- og fritidsmuligheter.

Boligen er oppført i 2008 og byr på en praktisk planløsning med entré, bad, bod, to soverom og åpen stue-/kjøkkenløsning. Leiligheten har gjennomgått flere innvendige oppgraderinger i perioden 2023–2026, blant annet nye gulv og malte overflater, og fremstår lys, lun og tidsriktig.

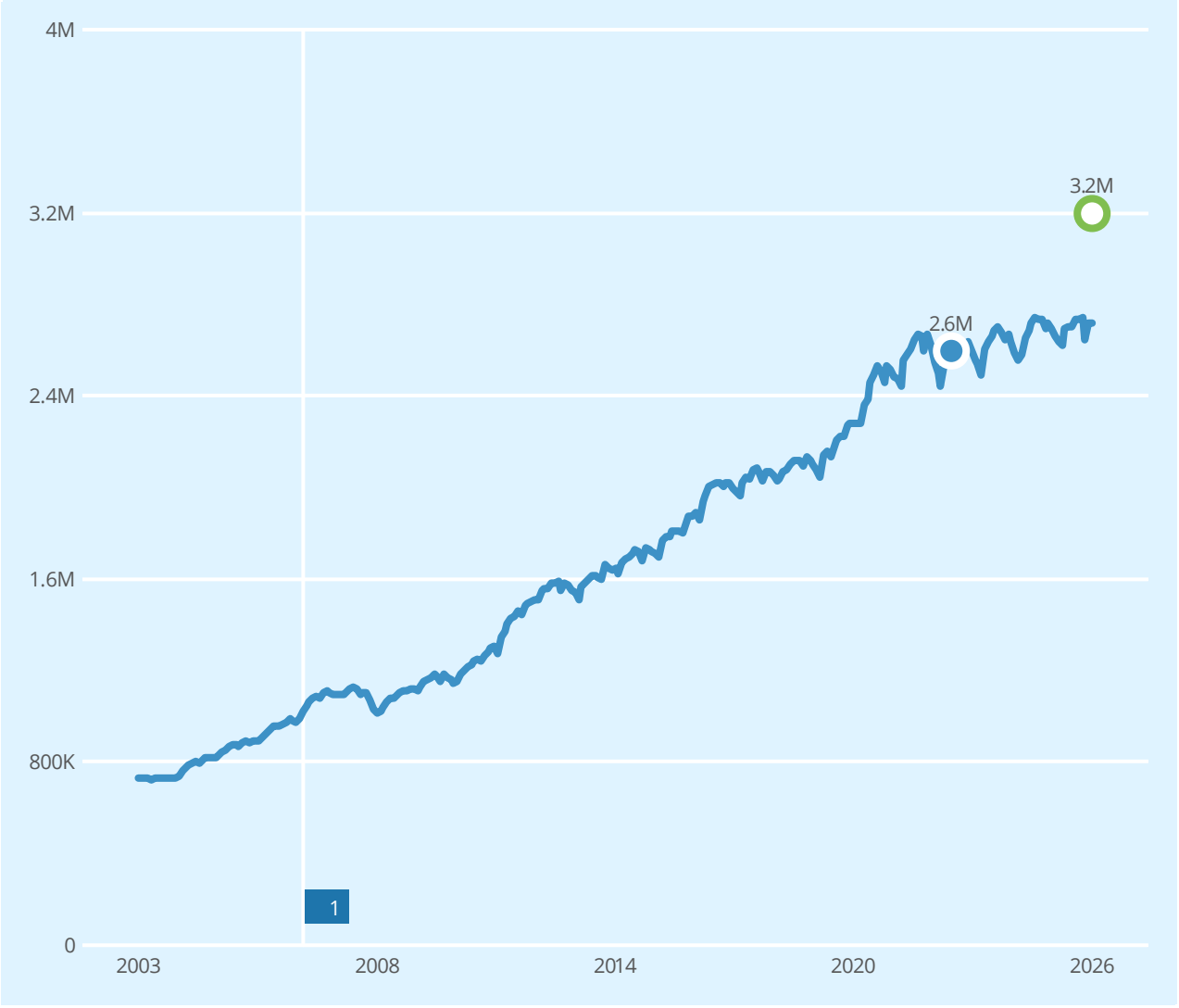
Kvaliteter verdt å merke seg:
-2 gode soverom
-Overbygget balkong på ca. 5 m²
-Gode sol- og lysforhold fra hjørneplasseringen
-Gulvvarme i stue, kjøkken og ett soverom
-Vedovn og luft-til-luft varmepumpe
-Egen elbillader
-Fast utvendig bod med gode lagringsmuligheter
-Felles parkerings- og utearealer
-Kort vei til skole, barnehage, KIWI og buss

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.03.2023		21.03.2023	-	2 600 000	-	2 600 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i 3302 HOKKSUND nå

4
leiligheter til salgs

2.0M

1 918 000 Prisantydning i snitt

1.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i

92
dager

Leiligheter solgt i 3302 HOKKSUND siste 12 mnd

13
leiligheter solgt

2.9M

2.8M

2 757 000 Prisantydning i snitt

2 707 000 Salgspris i snitt

2.6M

Solgt i snitt i løpet av

39
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

47 777 ØVRE EIKER kommune i snitt siste 12 mnd

45 070 Semsmoveien 109 F
Totalpris 3 200 000

41 319 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Semsmoveien 109 F, 3302 HOKKSUND

ØVRE EIKER kommune

gnr. 73, bnr. 141, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 04.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22120-1305 **Eiendomsverdi ref nr:** UC7755

Autorisert foretak: Vestfold og Viken bygg og eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torstein Bringaker

VELKOMMEN TIL
Vestfold & Viken bygg og eiendom
Book befaring

Medlem av
Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

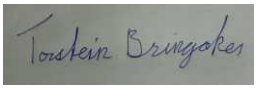
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Vestfold og Viken bygg og eiendom

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig



Torstein Bringaker

t.bringaker@gmail.com

401 72 211

Norsk takst NITO





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt i normal til god stand sett i forhold til alder, med flere nyere innvendige oppgraderinger. Det er ikke registrert store eller alvorlige avvik (TG3). De registrerte avvikene er i hovedsak knyttet til bad, varmtvannsbereder samt enkelte HMS-forhold.

Vinduer og ytterdører fungerte normalt ved befaring. Det er etablert en overbygget balkong på ca. 5 m² i trekonstruksjon. Balkongrekkverket er vurdert som lavere enn dagens krav.

Innvendige gulv er oppgradert med Pergo laminat klasse 33, og det er etablert gulvvarme i stue, kjøkken og ett soverom. Innvendige dører fungerte normalt. Boligen har elementpipe med vedovn. Eieropplysninger viser også at det er utført maling og øvrige overflateoppgraderinger i perioden 2023–2026.

Badet er fra 2008. Nytt dusjkabinett i 2026. Det er registrert manglende fall på gulvet mot sluk, og sluket ligger under dusjkabinettet. Det er samtidig målt ca. 90 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/terskel, noe som reduserer risikoen for at eventuelt vann renner ut av våtrommet. Dokumentasjon på vanntett sjikt er ikke fremlagt. Badet har kun naturlig/opptrekksventilasjon, og mekanisk avtrekk anbefales. Det er gjennomført fuktmåling med Protimeter MMS3 uten indikasjoner på unormale fuktforhold.

Kjøkkenet fremstår i normal stand og har hvite glatte fronter, mørk benkeplate, nedfelt oppvaskkum, oppvaskmaskin, komfyr/platetopp og kjøl/fryseskap. Ventilator har kanal ført ut.

Vannledninger er utført i plast/PVC og avløpsrør i plast fra byggeår. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved befaring. Boligen har en ca. 200 liters varmtvannsbereder tilkoblet via stikkontakt. Denne tilkoblingen er gitt TG2 og anbefales kontrollert/utbedret av autorisert fagperson. Det er etablert luft-til-luft varmepumpe fra 2022 og elbillader på utvendig vegg.

TG-oversikt:

TG2: Bad – overflater gulv/fall, vanntett sjikt/membran/sluk og ventilasjon. Varmtvannsbereder – elektrisk tilkobling.
TG3: Ingen registrerte forhold.
TG IU: Ingen registrerte forhold i oppsummeringen.
HMS: For lavt balkongrekkverk i forhold til dagens krav samt manglende radonmåling/radonsperre.

Samlet sett fremstår boligen som normalt vedlikeholdt og delvis modernisert, hvor de vesentligste forholdene å følge opp er badets fall og ventilasjon, elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder samt de registrerte HMS-forholdene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført med grunnmur i mur/betong. Ytterveggene er utført i isolert bindingsverk fra byggeår og utvendig kledd med liggende trepanel. Takkonstruksjonen er utført som saltak og tekket med betongtakstein.
Vindusmassen består av malte tolagsvinduer. Vinduene ble kontrollert ved befaring og fungerte normalt ved åpning og lukking.
Ytterdør i malt tre, balkongdør på terrasse med glass.
Det er etablert overbygget utvendig balkong på 5 kvm i tre med rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Alle gulv i boligen er utført med Pergo laminat klasse 33. Det er etablert gulvvarme i stue, kjøkken og ett soverom.
Bygningen har elementpipe med vedovn.
Innvendige dører fungerer normalt ved befaring.

VÅTROM Gå til side

Dokumentasjon på vanntett sjikt er ikke fremlagt og tilfredsstiller derfor ikke dokumentasjonskriteriene i NS 3600. Dette innebærer ikke at det er påvist feil ved membran/tettesjikt, men utførelsen kan ikke verifiseres gjennom dokumentasjon
Veggene har malte overflater, og himlingen er utført med himlingsplater.
Badet er fra 2008, og det er registrert manglende fall på gulvet mot sluk.
Badet er fra 2008. Det er registrert manglende fall på gulvet mot sluk. Sluket er plassert under dusjkabinettet.
Badet er innredet med gulvstående toalett, servant med underskap og blandebatteri, speil/overskap samt dusjkabinett med glassvegger og -dører. Dusjkabinettet er nytt i 2026. Det er også etablert plass for vaskemaskin og tørketrommel. Gulvet har belegg, mens vegger og himling har malte overflater. Sluk er plassert under dusjkabinettet.
Badet har naturlig ventilasjon/opptrekksventilasjon.
Det er gjennomført fuktmåling med Protimeter MMS3 uten indikasjoner på fukt. Våtsoner er plassert mot yttervegg/nabo, og hulltaking er ikke utført av hensyn til tilgjengelighet og konstruksjonsmessige forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har hvite, glatte fronter på over- og underskap og mørk benkeplate. Det er fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.
Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt oppvaskkum i stål med blandebatteri, oppvaskmaskin, komfyr med platetopp samt kjøl/fryseskap. Innredningen fremstår i normal stand ved befaring.
Ventilator over kokesone med kanal som leder ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er utført i plast/PVC. Rørføringer og rørenes tilstand lar seg ikke fullt ut vurdere, da vesentlige deler av anlegget er skjult i konstruksjoner. Alder er et relevant vurderingsmoment med hensyn til slitasje og forventet levetid, og fortetting eller rørbrudd vil generelt utgjøre en risiko i slike anlegg. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale forhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner.
Avløpsrør fra byggeår i plast.
Ventilering av boligen skjer ved naturlig tilluft via ventiler i vindu.
Det er etablert en varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Berederen er elektrisk tilkoblet via stikkontakt.
Det er etablert luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2022.
Det er etablert elbillader på utvendig vegg.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

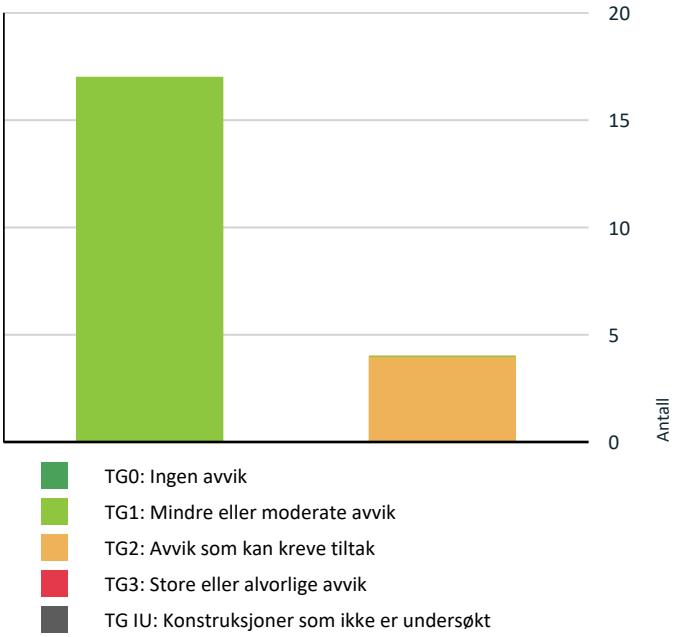
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke innhentet ved befaring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Felles arealer er ikke grundig inspisert.
Det er ikke mulig og inspisere bygningsdeler som (f.eks. skjulte rør, bjelkelag eller konstruksjoner bak vegger).
Klimatiske og geografiske forhold, vurderingen er gjort ut fra stedets vær- og grunnforhold.
Vurderingen tar hensyn til byggeforskriftene som gjaldt da boligen ble oppført.
Funksjonstest av elektriske anlegg, rør, ventilasjon og hvitevarer blir ikke vurdert.
Ansvarsbegrensninger, rapporten ikke er en garanti, men en vurdering basert på tilgjengelig informasjon ved befaring.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vindusmassen består av malte tolagsvinduer. Vinduene ble kontrollert ved befaring og fungerte normalt ved åpning og lukking. Det ble ikke registrert avvik.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i malt tre, balkongdør på terrasse med glass fungerer normalt ved befaring.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er etablert overbygget utvendig balkong på 5 kvm i tre med rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Alle gulv i boligen er opplyst oppgradert i perioden 2023–2026 med Pergo Torekov Pro, Beach Town Oak, klasse 33 laminatgulv. Det er benyttet gulvvarmesystem med Pergo QuickHeat / Veria Clickmat 55 W varmematter i stue, kjøkken og ett soverom.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Bygningen har elementpipe med vedovn.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fungerer normalt ved befaring.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dokumentasjon på vanntett sjikt er ikke fremlagt og tilfredsstiller derfor ikke dokumentasjonskriteriene i NS 3600. Dette innebærer ikke at det er påvist feil ved membran/tettesjikt, men utførelsen kan ikke verifiseres gjennom dokumentasjon

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte overflater, og himlingen er utført med himlingsplater.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet er fra 2008, og det er registrert manglende fall på gulvet mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende fall kan medføre at vann blir stående på gulvet og gir økt fuktbelastning. Forholdet bør følges opp, og ved fremtidig rehabilitering bør gulvet bygges opp med tilfredsstillende fall mot sluk.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet er fra 2008. Det er registrert manglende fall på gulvet mot sluk. Sluket er plassert under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

• Badet er fra 2008. Det er registrert manglende fall på gulvet mot sluk. Sluket er plassert under dusjkabinettet. Det er målt ca. 90 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/terskel.

Konsekvens/tiltak

• Manglende fall kan medføre at vann blir stående på deler av gulvet, men den registrerte høydeforskjellen til membran ved dør/terskel reduserer risikoen for at vann renner ut av våtrommet. Forholdet bør følges opp, og tilfredsstillende fall bør etableres ved fremtidig rehabilitering.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med gulvstående toalett, servant med underskap og blandebatteri, speil/overskap samt dusjkabinett med glassvegger og -dører. Dusjkabinettet er nytt i 2026. Det er også etablert plass for vaskemaskin og tørketrommel. Gulvet har belegg, mens vegger og himling har malte overflater. Sluk er plassert under dusjkabinettet.



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig ventilasjon/opptrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å bedre luftutskiftingen og redusere risiko for høy luftfuktighet og fuktrelaterte skader.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er gjennomført fuktmåling med Protimeter MMS3 uten indikasjoner på fukt. Våtsoner er plassert mot yttervegg/nabo, og hulltaking er ikke utført av hensyn til tilgjengelighet og konstruksjonsmessige forhold.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har hvite, glatte fronter på over- og underskap og mørk benkeplate. Det er fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt oppvaskkum i stål med blandebatteri, oppvaskmaskin, komfyr med platetopp samt kjøl/fryseskap. Innredningen fremstår i normal stand ved befaring.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over kokesone med kanal som leder ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er utført i plast/PVC. Rørføringer og rørenes tilstand lar seg ikke fullt ut vurdere, da vesentlige deler av anlegget er skjult i konstruksjoner. Alder er et relevant vurderingsmoment med hensyn til slitasje og forventet levetid, og fortetting eller rørbrudd vil generelt utgjøre en risiko i slike anlegg. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale forhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør fra byggeår i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering av boligen skjer ved naturlig tilluft via ventiler i vindu.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er etablert en varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Berederen er elektrisk tilkoblet via stikkontakt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert elbillader på utvendig vegg.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

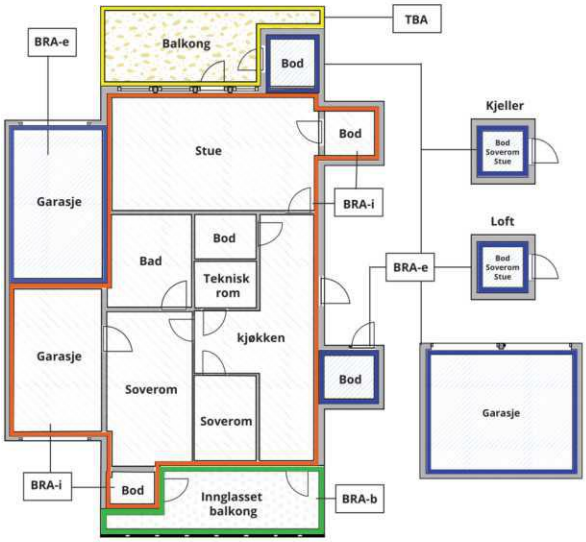
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	71	6		77	5
SUM	**71**	**6**			**5**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, bod, 2 x soverom, stue/kjøkken	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke innhentet ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Torstein Bringaker	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3314 ØVRE EIKER	73	141		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Semsmoveien 109 F

Hjemmelshaver
Nicolae Nicoleta, Nicolae Petre-Laurentiu

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Røren i Hokksund, i Øvre Eiker kommune. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og har kort avstand til skole, barnehage, dagligvare og kollektivtransport. Det er registrert bussholdeplass ca. 95 meter fra adressen, barneskole ca. 370 meter unna og dagligvarebutikk ca. 480 meter unna.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer fra Semsmoveien, med videre adkomst til boligene i Semsmoveien 109 A–F via felles adkomstareal. Semsmoveien har forbindelse videre mot Hokksund sentrum og øvrig veinett. Eiendommen inngår i et eierseksjonssameie bestående av Semsmoveien 109 A–F.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et etablert boligområde. Nærliggende eiendommer omfattes blant annet av reguleringsplan for Røren-området, men eksakt gjeldende reguleringsplan og arealformål for Semsmoveien 109 F bør kontrolleres mot Øvre Eiker kommunes gjeldende plankart og planregister før endelig rapporttekst fastsettes.

Om tomten

Eiendommen ligger på en felles opparbeidet tomt tilhørende boligene i Semsmoveien 109 A–F. Utomhusarealene består av adkomst-, parkerings- og øvrige fellesarealer. Området fremstår som relativt flatt og etablert med boligbebyggelse. Adressen ligger utenfor kartlagt flomsone, og området er registrert med moderat til lav radonaktsomhet.

Tinglyste/andre forhold

Ikke innhentet opplysninger.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2026	
2	05.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260289
Addresse	Semsmoveien 109 F		
Postnr.	3302	Sted	HOKKSUND
Selgers navn	Petre-Laurentiu Nicolae		
Selgers navn	Nicoleta Nicolae		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

43696329

Våtrom

Initialer selger:
P N
N N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

På kjøkkenet er det skiftet oppvaskkum og kjøkkenarmatur, samt fornyet vannlås og avløpsrør under vasken. På baderommet er det montert nytt dusjkabinett og skiftet blandebatteri. Arbeidene er utført som egeninnsats.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

utført som egeninnsats

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Her er den oppdaterte teksten for utvendig maling og vedlikehold i helt ren tekst:Utvendig maling og vedlikehold:Fasaden og hele borettslaget utvendig ble malt av forrige eier / borettslaget for ca. 2 år siden. Terrassen planlegges behandlet med lakk.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

forrige eier som da eide hele borettslaget

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er montert elbillader med egen kurs av autorisert elektriker.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Full dokumentasjon (samsvarserklæring) foreligger på dette arbeidet.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Det lokale eltilsyn (El-Tilsynet AS / Elvenett) v/ Mads Theil utførte stikkprøvekontroll 08.10.2025.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen feil eller mangler ble avdekket under tilsynet, og saken ble bekreftet godkjent og avsluttet.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Egenmontert brukt luft-til-luft varmepumpe i 2022. Fungerer som den skal. Det ble utført ettersyn/service av fagperson i 2025, men skriftlig kvittering eller ferdigstillelsesdokumentasjon foreligger ikke.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført som egeninnsats av selger. Foreligger ikke firmanavn eller skriftlig dokumentasjon.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Det ble utført ettersyn/service av fagperson i 2025, men skriftlig kvittering eller ferdigstillelsesdokumentasjon foreligger ikke.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen kjente avvik. Varmepumpen fungerer som den skal.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

Initialer selger:
P N
N N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er diskutert/innhentet prisestimat på fremtidig oppgradering av felles el-billadeanlegg og strøm til boder i borettslaget. Endelig løsning og eventuell kostnadsfordeling/lån er ikke vedtatt

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

balkong, bod

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er innhentet prisestimat på nytt el-billadeanlegg. Ved eventuell lånefinansiering er det estimert en økning i felleskostnadene på ca. 405–668 kr/mnd per leilighet. Endelig vedtak er ikke fattet.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.09.2026

Signert av *Petre-Laurentiu Nicolae*

Signert av *Nicoleta Nicolae*

Initialer selger:
P N
N N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Semsmoveien 109F

Nabolaget Semsmoen/Sundmoen - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Røren barneskole (1-7 kl.) 224 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Hokksund ungdomsskole (8-10 kl.) 327 elever, 22 klasser	7 min 3.2 km
Vestfossen ungdomsskole (8-10 kl.) 297 elever, 19 klasser	8 min 4.6 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	7 min 3.1 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	21 min 18 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Eiker-Kvikk Linje 118, 138	2 min 0.1 km
Hokksund stasjon Linje F4, F5, R12, R13	7 min 3.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 9 min
Oslo Gardermoen	1 t 27 min

BARNEHAGER

Røren kommunale barnehage (0-5 år) 90 barn	9 min 0.7 km
Rørensletta Solkollen barnehage (1... 37 barn	4 min 2.1 km
Sundbakken Solkollen barnehage (0-... 41 barn	7 min 3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Semsmoen	8 min
Kiwi Hokksund	8 min

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

VARER/TJENESTER

Eiker Kjøpesenter	8 min
Torvet Apotek Hokksund	8 min
Hokksund Vinmonopol	8 min

SPORT

Eiker Kvikk	2 min
Røren skole	6 min
SALTO treningssenter	11 min
Pro Gym Hokksund	11 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

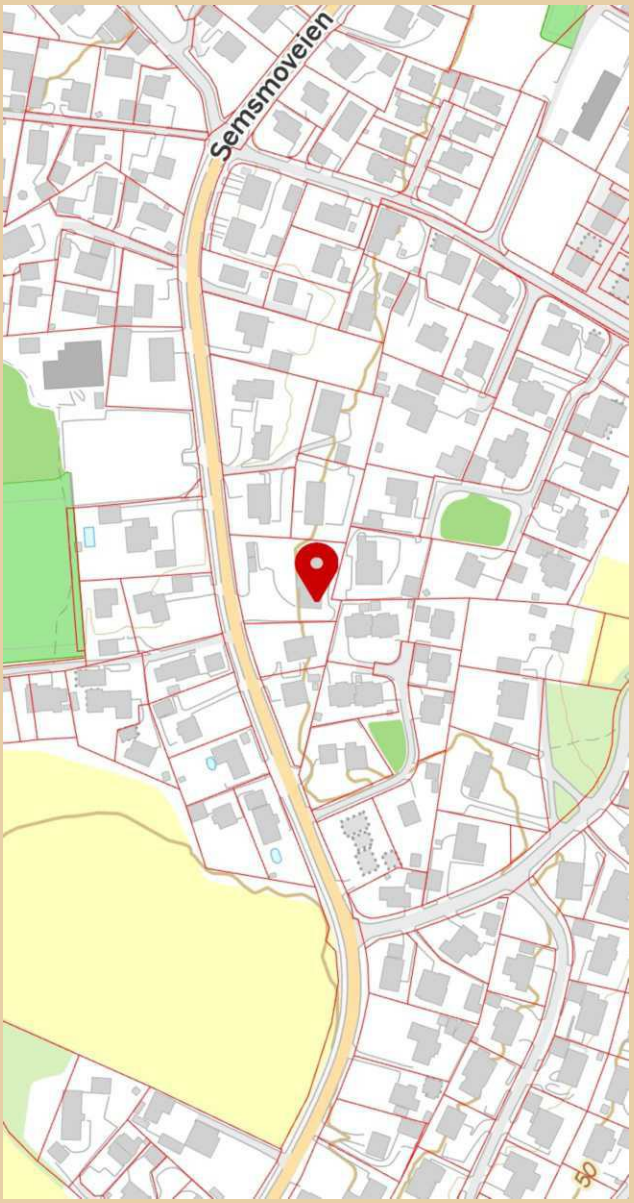
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Gateparkering
Lett 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



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

Øvre Eiker kommune
Adresse: Postboks 76, 3301 Hokksund
Telefon: 32 25 10 00

Utskriftsdato: 27.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3314	**Gårdsnr.**	73	**Bruksnr.**	141	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Semsmoveien 109F, 3302 HOKKSUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0503-408
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2036
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.12.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3314/dokumenter/2033/Bestemmelser.PDF
Delarealer	**Delareal** 1 876 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_5 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 1 876 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0618
Navn	Bebyggelsesplan for Semsmoveien 109
Plantype	Bebyggelsesplan ihht kommunepl. arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.11.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3314/dokumenter/967/Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 196 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B
	Delareal 494 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei **Feltnavn** G/S
	Delareal 62 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** VEG

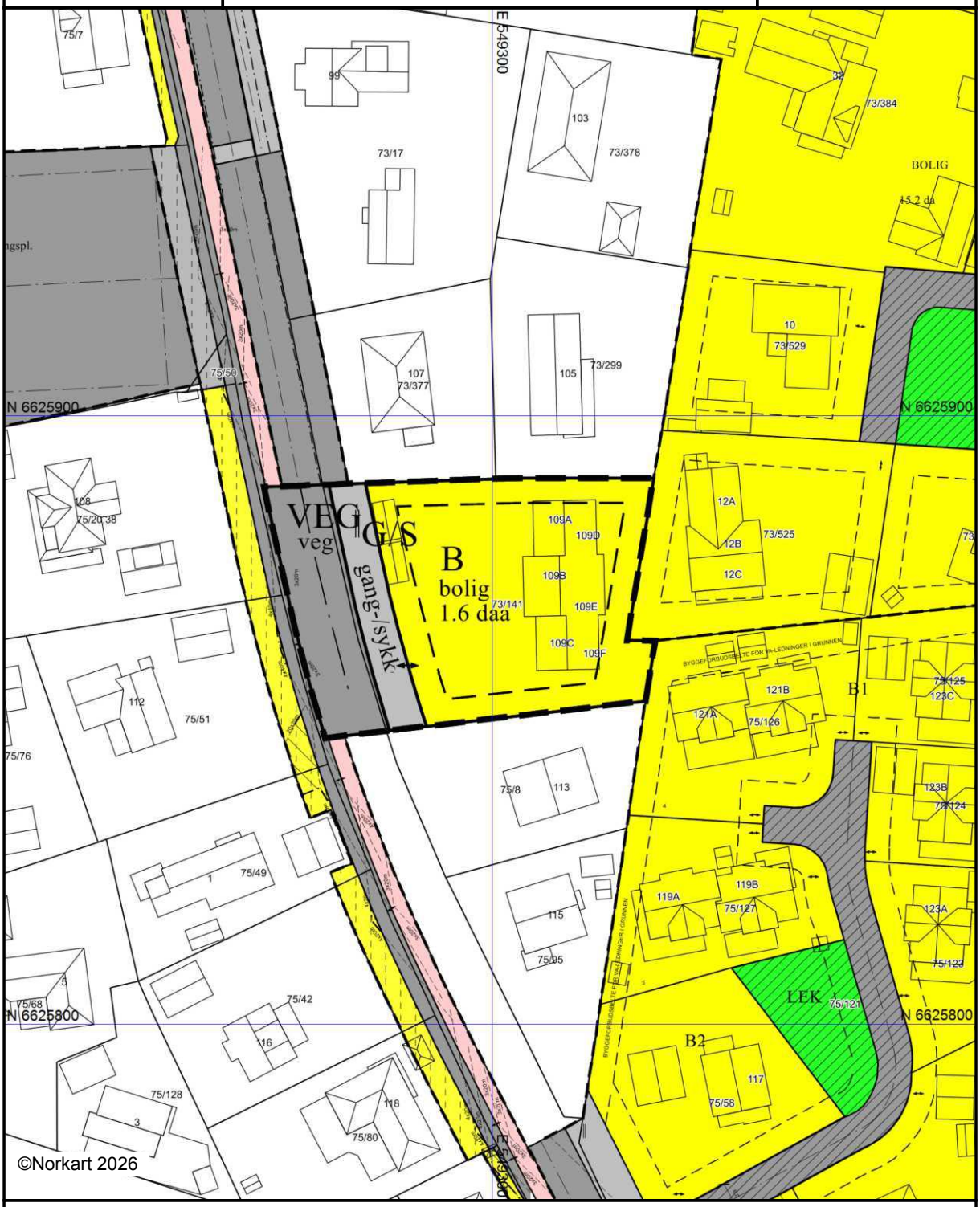
Øvre Eiker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 73/141/0/6
Adresse: Semsmoveien 109F
Utskriftsdato: 27.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Område for boliger med tilhørende anlegg

Område for særskilt angitt almennyttig formå

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Gang-/sykkelveg

Gangveg

Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Friområder

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

Felles avkjørsel

Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Boligbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Kjøreveg

Fortau

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

Sikringsone - Frisikt

Videreføring av reguleringsplan

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

Sikringsonegrense

Detaljeringgrense

Bestemmelsegrense

Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anle

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Planens begrensning

Formålsgrense

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Regulert kant kjørebane

Målelinje/Avstandslinje

Stenging av avkjørsel

Stenging av avkjørsel

Avkjørsel

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift plantilbehør

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLAN FOR

SEMSMOVN. 109

ØVRE EIKER KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område er vist på planen med planbegrensning

§ 2

Området reguleres til :

Byggeområder	:	Boliger
Off. trafikkformål	:	Kjørevei Gang / Sykkelvei
Spesialområder	:	Byggeforbudsbelte for VA-ledninger i grunnen

§ 3

I tillegg til bestemmelsene for de enkelt områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele reguleringsområdet.

§ 4

Boligområdet :

Bebygd areal, inkl. garasjer, boder og lignende skal være max 25 % av tomteareal.
Åpen parkering regnes ikke inn i utnyttelsesgraden.
Boligområdet tillates bebygd med en. 6-mannsboliger med plassering som vist på plankartet. Bebyggelsen kan oppføres i to etasjer, med saltak.
Bebyggelsen tillates oppført med mønehøyde lik 8m og gesimshøyde 6m.
Garasjer i èn etasje med gr.fl. max 50 m2 kan tillates plassert utenfor regulert byggegrense mot vei, inntil 1 m fra eiendomsgrense, når denne plasseres med innkjøring parallelt med vei eller til egen gårdsplass.
I forbindelse med byggesak skal det utarbeides utomhusplan som viser sandlekeplass, avkjørsel, garasjer, parkering og boder. Felles uteoppholdsareal skal utstyres med minimum sandkasse, huske og bord/benk.
Støyberegninger skal utføres og Miljøverndep. retningslinjer T-1442 etterfølges ved byggesaken både når det gjelder boliger og sandlekeplass.

§ 5

Off. Trafikkformål

Kjørevei skal opparbeides med bredder og utforming som vist på planen.

Gang/sykkelvei skal opparbeides med bredder og utforming som vist på planen, seinest samtidig med opparbeiding av hele gangveianlegget.
Opparbeidelse skal skje ihht. detaljplan godkjent av veimyndighetene.

§ 6

Spesialområder

a) En stripe av boligområdet mot sydøst er avsatt til spesialområde. Dette skyldes va-ledninger i grunnen, som ikke kan bebygges nærmere enn 4m.
Byggeforbudsbeltet gjelder også tiltak som ikke er meldings- eller søknadspliktige etter bygningsloven. Kommunen sikres rett til adkomst for drift og vedlikehold og til Utskifting av ledninger og kummer.

§ 7

Fellesbestemmelser

a) Kommunen skal ved behandling av byggesøknad påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

b) Eksisterende vegetasjon bør bevares. Ubebygde tomtearealer må gis en tiltalende form og behandling.

c) Dersom det under arbeidet dukker opp automatisk fredede kulturminner må arbeidet straks stanses og Fylkeskommunen straks varsles, j.fr. Lov om Kulturminner § 8.2.

§ 8

Rekkefølgebestemmelser

Før brukstillatelse for bolig kan gis skal uteareal være opparbeidet ihht. vedtatt utomhusplan, med inntegnet utstyr og eventuelle støytiltak.

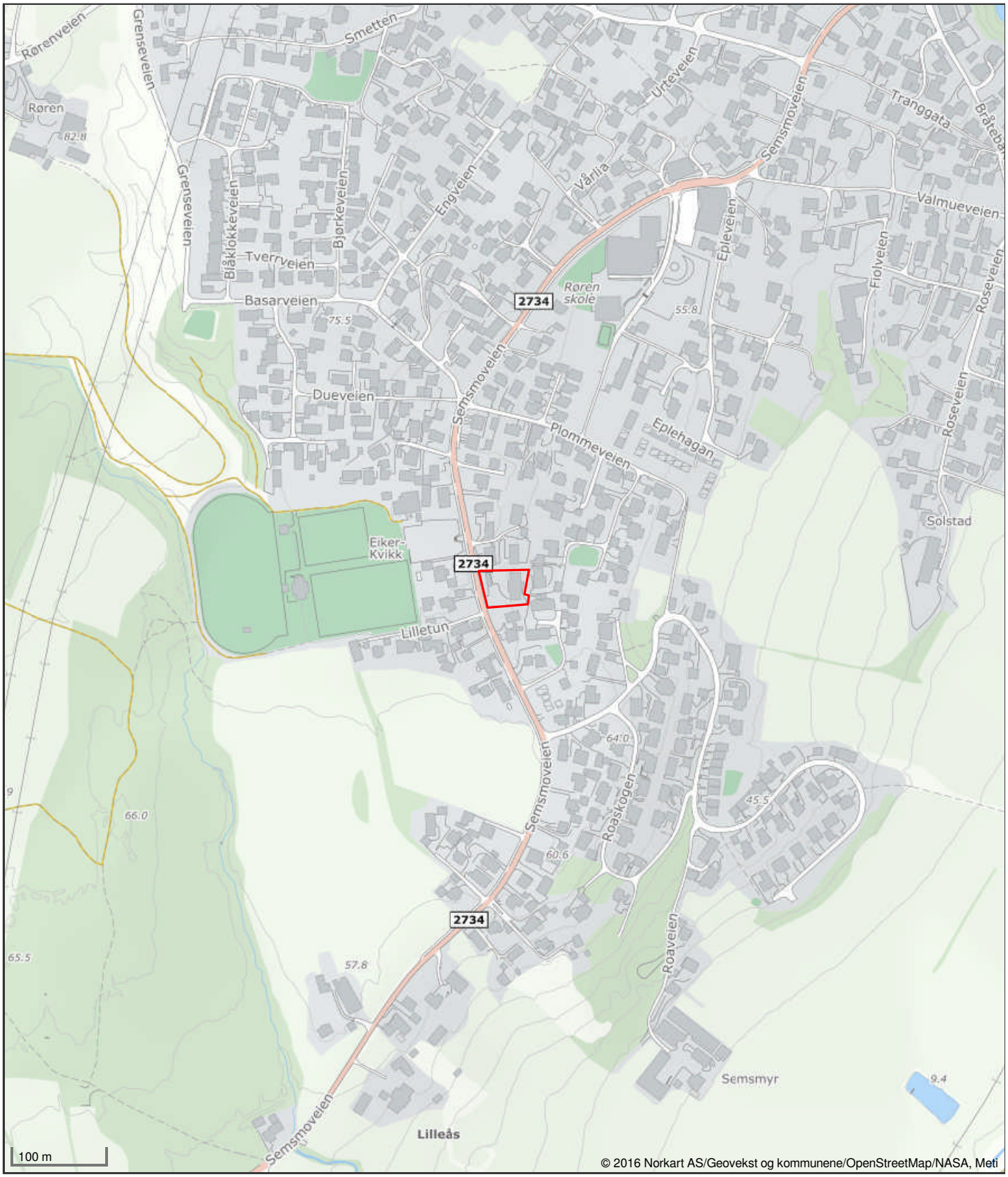
PLANAVDELINGEN, ØVRE EIKER KOMMUNE

02.05.06

Rev. 24.11.06, Egengodkjent 01.11.2006

Utskriftsdato: 27.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3314 - 73/141//



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

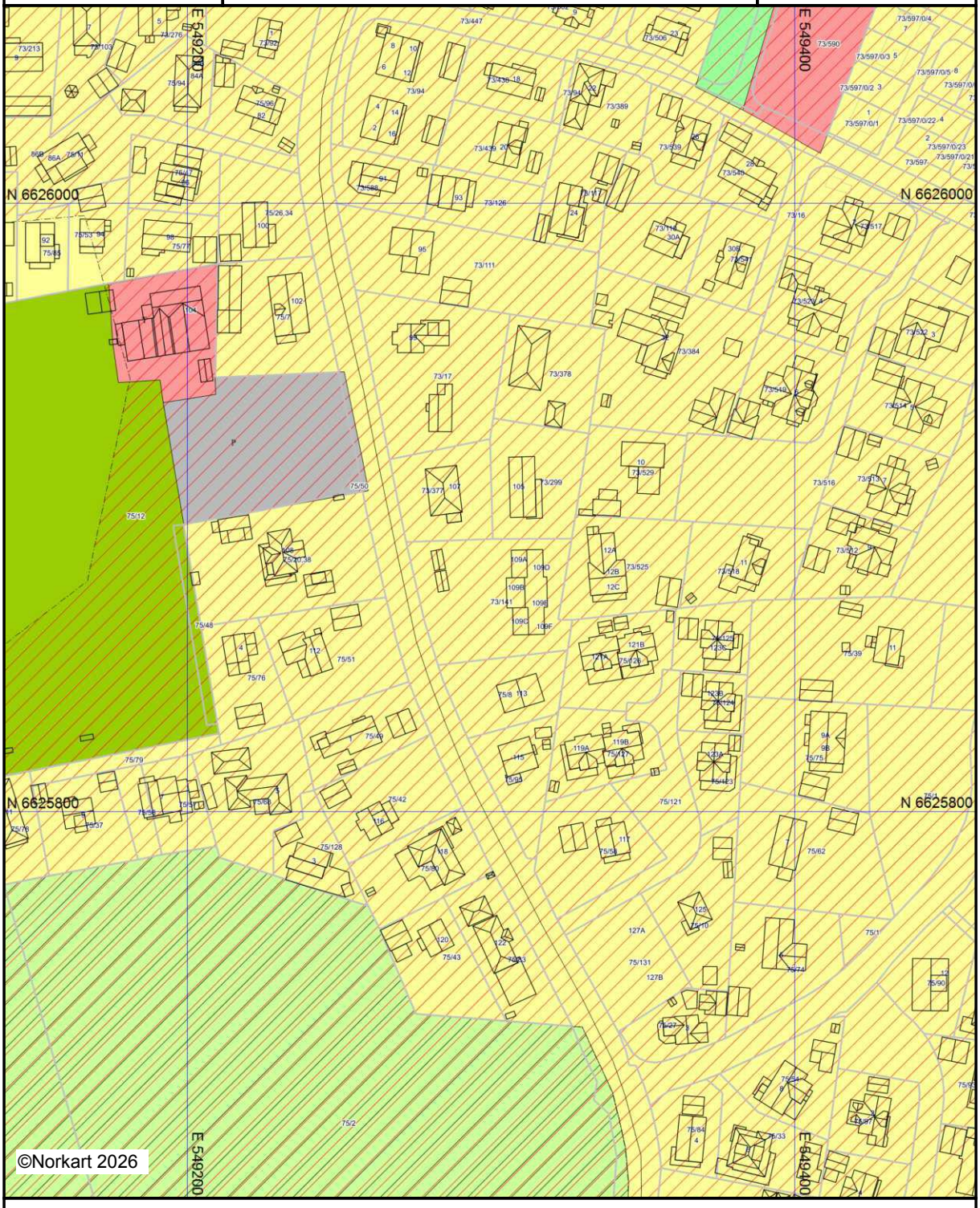
Øvre Eiker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 73/141/0/6
Adresse: Semsmoveien 109F
Utskriftsdato: 27.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Øvre Eiker kommune

Grunnkart

Eiendom: 73/141/0/6
Adresse: Semsmoveien 109F
Dato: 27.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

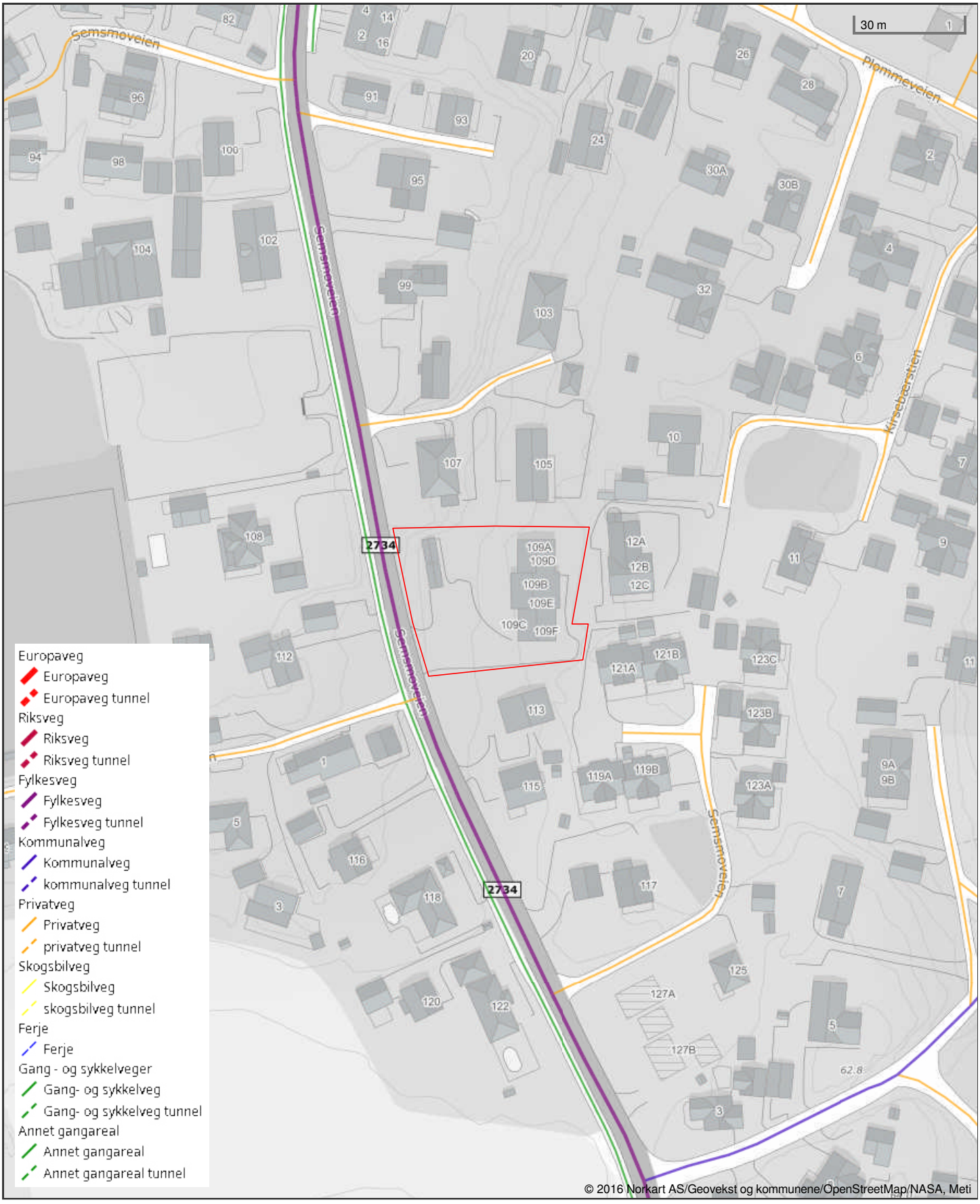
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 27.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3314 - 73/141//



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

Utskriftsdato: 27.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3314 - 73/141//6



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 875,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6625882,57	**Øst**	549296,19	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6625848,24	549282,51	13 cm	Jord (JO)	Grensepåle (64)	15,46	
2	6625853,15	549325,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,97	
3	6625863,1	549326,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	10,07	
4	6625863,18	549322,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	4,66	
5	6625889,81	549326,56	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	27,00	
6	6625889,8	549313,93	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,63	
7	6625889,72	549300,54	13 cm	Jord (JO)	Grensepåle (64)	13,39	
8	6625888,73	549271,99	13 cm	Jord (JO)	Grensepåle (64)	28,57	
9	6625863,01	549277,94	13 cm	Jord (JO)	Grensepåle (64)	26,40	

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3314-73/141/0/6, Semsmoveien 109F, 3302 HOKKSUND

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	17.08.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	17.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

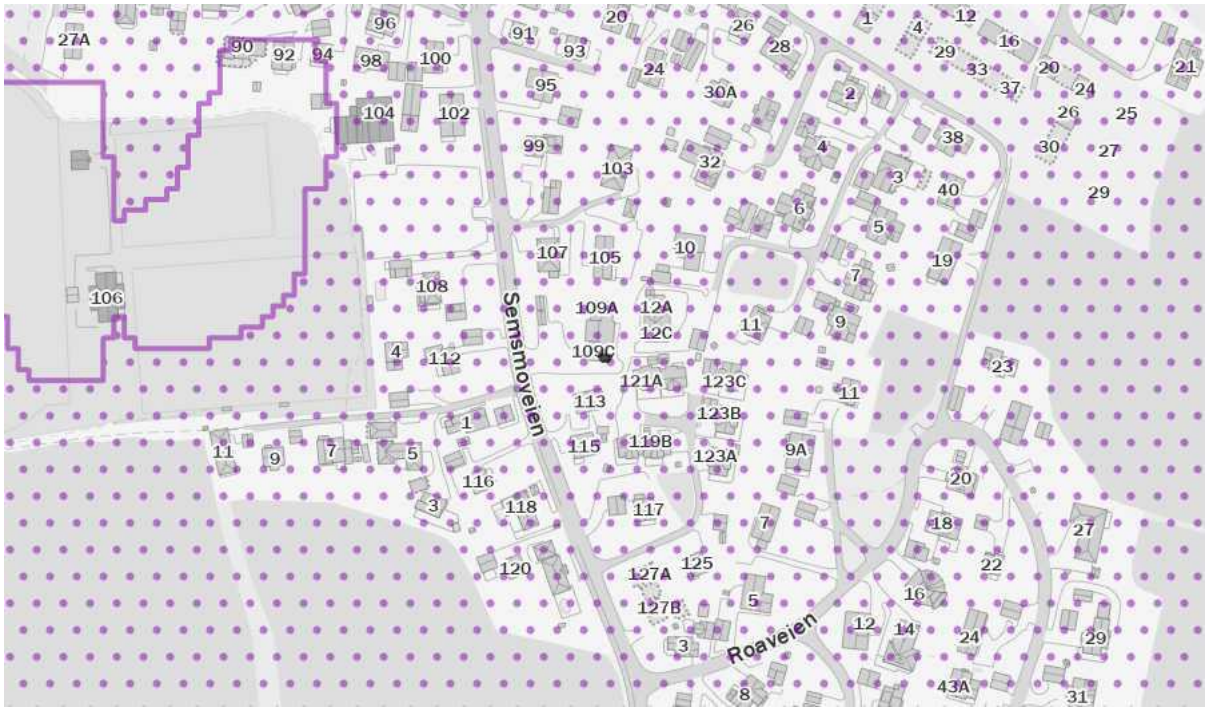
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.87 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.78 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.3 km
Flomfaresoner	17.08.2026	Ikke funnet	0.27 km
Forurenset grunn	10.08.2026	Ikke funnet	0.33 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	22.08.2026	Ikke funnet	0.14 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	17.08.2026	Ikke funnet	0.22 km
Skredfaresoner	17.08.2026	Ikke funnet	20.6 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	0.9 km
Støysoner	17.08.2026	Ikke funnet	0.01 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.

Kvikkleire

Sist sjekket:	17.08.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

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 løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, 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 kapitel 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:	17.08.2026			
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 inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger 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 Inneluftsmålinger 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 inneluftsmålinger. 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 inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, 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)

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	02.08.2022	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/6	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	73/141, 73/141/0/1, 73/141/0/2, 73/141/0/3, 73/141/0/4, 73/141/0/5, 73/141/0/6
Seksjonering Seksjonering	13.04.2022 13.06.2022	2022/3590 2022/2615	Tinglyst 04.08.2022	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NICOLAE NICOLETA F060389*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SEMSMOVEIEN 109F 3302 HOKKSUND	Bosatt (B)
NICOLAE PETRE-LAURENTIU F281184*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SEMSMOVEIEN 109F 3302 HOKKSUND	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Semsmoveien 109F	H0203	73/141/0/6	71	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Semsmoveien 109 F

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3302 HOKKSUND	Kirkesogn	04050101 Haug
Grunnkrets	307 Semsmoen-Sundmoen	Tettsted	2003 Drammen
Valgkrets	4 Røren		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19845095		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	11.12.2008

1: Bygning 19845095: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 11.12.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	436
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	436
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	20.02.2007	22.02.2007	
Igangsettingstillatelse	20.02.2007	22.02.2007	
Midlertidig brukstillatelse	08.04.2008	06.12.2022	2008/2573
Ferdigattest	11.12.2008	12.12.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Semsmoveien 109F	H0203	73/141/0/6	71	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	3	218	0	218	0	0	0
H01	3	218	0	218	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 73/141

Bruksnavn	SANDVOLL	Beregnet areal	1875.7
Etablert dato	03.05.1947	Historisk oppgitt areal	1859,6
Oppdatert dato	22.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6625882.57	549296.19	0	Ja	1875.7	

ØVRE EIKER KOMMUNE

[X] Ferdigattest [ ] Midlertidig brukstillatelse	
Saksnr: 2008/2573	Løpenr: 25065/2008
Eiendom/byggested: Semsmoveien 109, Hokksund	
Gnr: 73	Bnr: 141 / Festenr: / Seksjonsnr:
Ansvarlig søker (navn og adresse): Siv.ark. Knut Kjos AS, Briskeveien 16, 3320 Vestfossen	Tiltakshaver (navn og adresse): Byggmester Svein Bakke AS, Jordfallveien 27, 3300 Hokksund

Spesifikasjon

Tillatelsen omfatter: Hele tiltaket.

Tiltaket/byggets art: Seksmannsbolig.

Vedtak fattet av	Tiltak, jf. pbl § 93	Vedtak dato	Vedtaksnummer
Bygningsseksjonen	Oppføring nybygg.	20.02.07	48/07

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
03.03.08	Entreprenør Dick Raaen
27.11.08	Krødsherad Rørservice AS
30.11.08	Byggmester Svein Bakke AS

Merknader

Ingen.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Hokksund	11.12.2008	Jørgen Firing

Kopi til

Hokksund likningskontor, Postboks 114, 3301 Hokksund

Aneta Knoll

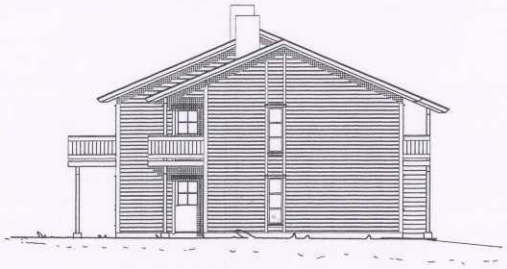
Ole Johnny Petersen



Øst



Vest



Syd



Nord

ØVRE EIKER KOMMUNE TEKNISK SEKTOR	
Godkjent etter delegasjon	
Dato:	20.02.07
J.nr./Ark.nr.:	06/4728
Sak nr.:	48/07

Rev.	Ant.	Rev. gjelder:	Sign.	Dato:

Prosjekt:
Semsmovn. 109
6-mannsbolig

Tegningen gjelder:
Byggemeld.tegn.
Fasader

Dato: 25.06.06

Målestokk: 1 : 100

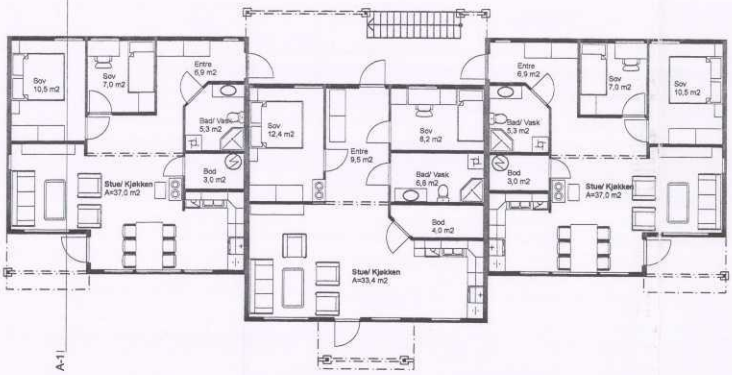
Målestokk:
m

Prosjekterende:
SIV. ARK. KNUT KJOS AS
3330 VESTFOSSEN
Tlf. 32 75 77 05 Mobil 32 74 85 24

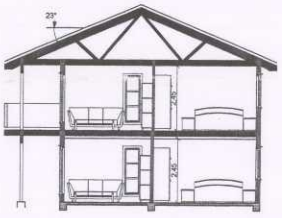
Prosjekt nr.: 16/ 06

Tegning nr.: 02

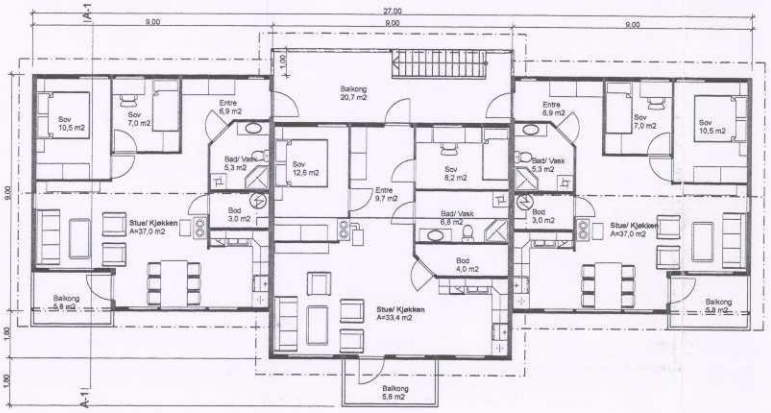
Rev.:



1.etg.



Snitt S-1



2. etg.

ØVRE EIKER KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Godkjent etter delegasjon

Dato:	20.02.07
J.nr./Ark.nr.:	06/4738
Sak nr.:	48/07

Rev./ Ant. | Rev. gjelder: | Sign. | Dato:

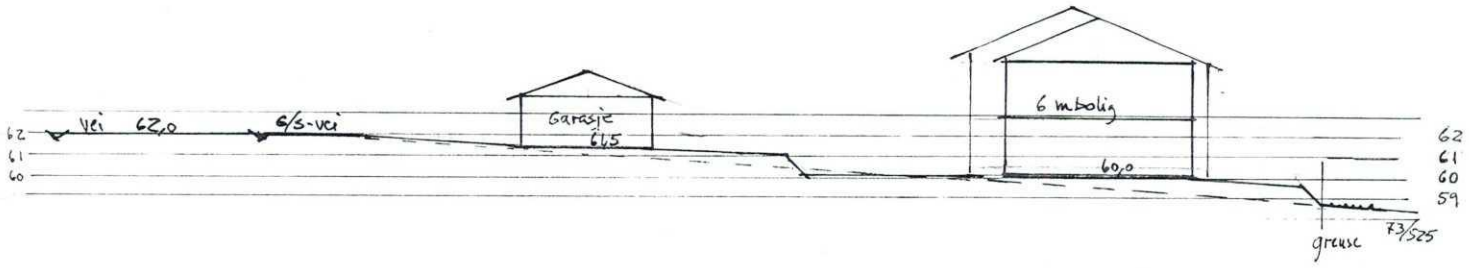
Prosjekt:
Semsmovn. 109
6-mannsbolig

Tegningen gjelder:
Byggemeld.tegn.
Planer og Snitt

Dato: 25.08.06
Målestokk: 1 : 100
Målenhet: m

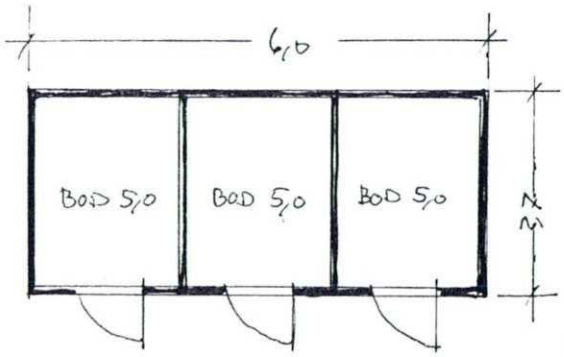
Prosjekterende:
SIV. ARK. KNUT KJOS AS
BRENSVEIEN 16, 3330 VESTFOSSEN
TF. 32 75 77 95 Mobil 92 14 88 24

Prosjekt nr.: 16/ 06
Tegning nr.: 01
Rev.:

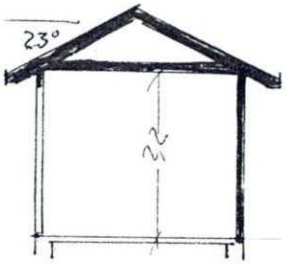


ØVRE EIKER KOMMUNE TEKNISK SEKTOR	
Godkjent etter delegasjon	
Dato:	20.02.07
J.nr./Ark.nr.:	06/4728
Sak nr.:	48/07

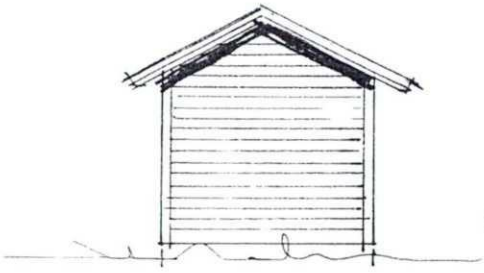
TERRENGSNITT
Semsmoen. 109, mål 1:250
Ny 6 manns bolig
25/8-06 KKØ SIV.ARK.



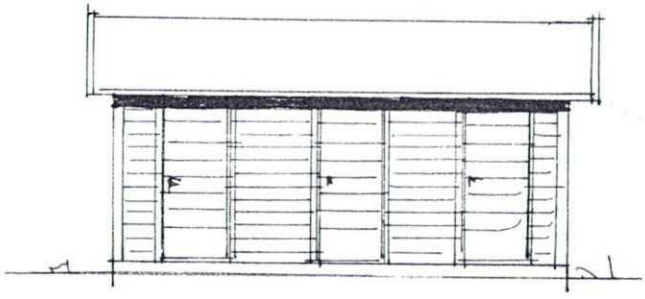
PLAN



SNITT



GAVL



FRONT

ØVRE EIKER KOMMUNE TEKNISK SEKTOR	
Godkjent etter delegasjon	
Dato:	20.02.07
J.nr./Ark.nr.:	06/4728
Sak nr.:	48/07

SEMSMOVN. 109
Boder i f.m. 6-m. bolig
mål 1:100

25/8-06 Kfgo

Øvre Eiker kommune

Adresse: Postboks 76, 3301 Hokksund

Telefon: 32 25 10 00

Utskriftsdato: 27.08.2026

Kommunale gebyrer vann og avløp

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

Kommunenr.	3314	**Gårdsnr.**	73	**Bruksnr.**	141	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse:	Semsmoveien 109F, 3302 HOKKSUND								

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av fastledd og forbruksgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Forbruk vann varierer fra husholdning til husholdning, normalt vannforbruk ligger på 40-70 m³ per person i året.

Kommunale gebyrer vann og avløp basert på årlig forbruk på 150 m³

Vare	Grunnlag	Enhetspris inkl. 15% MVA	Beløp
Vann fastledd	1 stk	Kr. 2 034,35	2 034,35 kr.
Avløp fastledd	1 stk	Kr. 3 308,55	3 308,55 kr.
Vann forbruk pr. m³	150 m³	Kr. 33,41	5 011,50 kr.
Avløp forbruk pr. m³	150 m³	Kr. 54,73	8 209,50 kr.
		Totalt	**18 563,90 kr.**

Huseiernes landsforbund bruker 150 m³ per år i sin årlige sammenligning av kommunale gebyrer vann og avløp.

Øvre Eiker kommune har ikke eiendomsskatt.

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Øvre Eiker kommune

Adresse: Postboks 76, 3301 Hokksund

Telefon: 32 25 10 00

Utskriftsdato: 27.08.2026

Legalpant – kommunale gebyrer vann og avløp

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

Kommunenr.	3314	**Gårdsnr.**	73	**Bruksnr.**	141	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse:	Semsmoveien 109F, 3302 HOKKSUND								

Restanse

Hovedstol	kr. 0
Renter	kr. 0
Salær	kr. 0
Internrente	kr. 0
Totalsum restanser pr. 27.08.2026	kr. 0

Andre opplysninger

Priser 2026

Vann	kr. 33,41 pr. m³
Avløp	kr. 54,73 pr. m³
Vann fastledd	kr. 2 034,35 pr. boenhet i året
Avløp fastledd	kr. 3 308,55 pr. boenhet i året

Oppgitte priser er inkludert 15% MVA.

Øvre Eiker kommune foretar ikke avregning for vann- og avløpsgebyr ved eierskifte. Det må gjøres opp via megler eller internt mellom kjøper og selger. Informasjon om fakturering finner man på kommunens hjemmeside.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Øvre Eiker kommune

Adresse: Postboks 76, 3301 Hokksund

Telefon: 32 25 10 00

Utskriftsdato: 27.08.2026

Tilknytning til vann og avløp

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

Kommunenr.	3314	**Gårdsnr.**	73	**Bruksnr.**	141	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse:	Semsmoveien 109F, 3302 HOKKSUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

Vannmålernummer	Målerstand ved siste avregning	Dato
77549250	1967	19.04.2026

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.	Vår dato
83260289	27.08.2026

Salg av eierseksjon i Semsmoveien 109 A-F

Adresse:	Semsmoveien 109 F, 3302 HOKKSUND
Hjemmelshaver(e):	Petre-Laurentiu Nicolae Nicoleta Nicolae
Eiendom:	gnr. 73, bnr. 141, snr. 6 i Øvre Eiker

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Drammen

Thomas Søhus
Eiendomsmeglerfullmektig

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 73, bnr. 141, snr. 6 i Øvre Eiker
Adresse: Semsmoveien 109 F, 3302 HOKKSUND
Onr. 83260289

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 1000,-

Felleskostnader inkluderer Forsikring, brøyting/strøing, Bedriftskonto og driftsutgifter/vedlikehold.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i Fremtind Polisenr 43696329/10 Forfall 22. hver måned Betalt _____

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Skal avholdes sameiemøte onsdag 2. september for å avgjøre om vi skal sette opp et EL-billadeanlegg eller legge til rette for 6 ladestasjoner samt legge til rette for strøm i utebodene. Da må det tas opp et lån, som kan medføre en øking av Fellesutgifter på ca. 500 - 1000kr.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ikke kjennskap til dette.

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei.

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei.

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja.

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Følger 2 parkeringsplasser. Ingen fast plass

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0,-
Innhenting av opplysninger	Kr	0,-
Evt. andre gebyrer	Kr	0,-

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: Marlene Delphin Borge

Adresse: Semsmoveien 109C, 3302 Hokksund Norge

Telefon: 414 79 448

Fax:

E-post: marlenedb_91@hotmail.com

Send svar til: thomas.sohus@privatmegleren.no

Dato og sted: 27.08.2026 / Hokksund

Marlene D B

Forretningsførers stempel/underskrift

Møtereferat Sameiet Semsmoveien 109

Når: 25.05.26 Kl. 12.00-13.30
Hvor: 109B (hos Eva)

Tilstede: Petja (109A), Eva (109B), Marlene (109C), Linn (109D), Kine (109D), Svein (109E), Nicoleta og Petre (109F)

Referent: Kine

Agenda:
• EL-billaderen til F
Nicoleta og Petre forteller at de går med et stort økonomisk tap dersom de fjerner laderen, både det de investerte i å sette den opp, og i forhold til verdien ved salg av leiligheten.
Marlene forteller at det ligger en redsel for brannfare, selv om den er satt opp riktig og av profesjonelle. For henne er det også plagsomt da man kan bli vekt av at den kobles på/av, selv om de viser hensyn. Marlene har ikke noe ønske om å ha ladere langs hele husveggen, da det etter hvert vil være flere som anskaffer seg EL-bil.
Linn nevner at man mister potensielle leietakere da de ser at en enhet har dette.

Snakker om flere mulige løsninger. Som at F flytter boksen på en annen vegg enn ved soveromsveggen. At flere kan bruke laderen ved hjelp av en chip funksjon.

Det poengteres at vi også må tenke lenger enn her og nå. Som sameie er man pliktig til å legge til rette for at beboere kan lade EL-kjøretøy. Man skal ha en veldig god grunn for at man ikke skal gjøre det. Samtidig er det også lurt å ha EL-billadere på egen kurs.

Derfor bør vi undersøke mulighetene for å sette opp EL-billadere ved strømboksen ved parkeringen. Vi kan innhente løsninger/ tilbud på dette fra ulike leverandører og deretter ta en felles avgjørelse på dette da det er innhentet. Skal man sette opp en EL-billader per boenhet? Sette opp tre stk man kan dele på? Da det er muligheter for å koble de til et nettverk, slik at man betaler for det man bruker. Sette opp stikkontakt på ladeboksen for at folk kan støvsuge bilen etc. Dette kan man ta opp et lån i sameiet for å få finansiert. Da må man ha et org.nr først. Dette skjer først etter at sameiet er registrert i Brønnøysundregisteret.

Konklusjon: EL-billaderen står der den står, slik at F ikke mister sin investering. Sameiet ser på andre løsninger for at flere beboere kan lade på sikt. Inviterer flere aktører på befaring, slik at de kan komme med tilbud. Med i oppdraget skal også fjerningen av EL-billaderen som står på veggen. Denne eier da sameiet, som kan selge denne.
F skal ved salg av sin bolig informere nye eiere om denne planen. Det skal ikke være slik at de har lader og ikke skal være med på investeringen i sameiet.
F tar kontakt med sin leverandør for å innhente tilbud.

• Pukk i gårdsplass
Linn har fått et godt tilbud på 4500kr (15 tonn) med transport. Han kan evt. spre det litt i hauger, men «finspredningen» gjør vi selv som dugnad. Svein nevner at vi ikke bør gå for for fin pukk, da uværet kan skylle denne med seg nedover til naboen. Blir enighet om at det passer best med dugnad i slutten av juni. Etter kontakt med sjåføren, er det ca lik pris på litt grovere pukk. Og han kan siste uka i juni. Best på en fredag.

• Felles utgifter
Alle er enige om at dette bør innføres for å slippe de store regningene. For å dekke forsikring og brøyting pluss vedlikehold, blir det enighet om at det betales 1000kr hver måned. Dette settes i gang når sameiet har et org.nr og kontoen står på sameiet. Man må regne med at forsikringen betales som før, en gang til.

• Hvordan vi ønsker det fremover i forhold til dugnader osv.
Møte en gang i året, før juni. Flere dersom det er behov for det.

Dugnad: 1 dugnad på vårparten, eventuelt en til om det skulle oppstå noe.

Hekken til naboen (hun i det lilla huset).
Svein forteller at veien er en fylkesvei og at vi derfor må klage til fylket
Nytt per 26.05: Marlene har sendt klage til fylkeskommunen ang. Hekken.

RFD: Man kan nå få en egen søppelkasse til plast. Dette ønsker vi. Bør kontakte RFD om de har løsninger til 6 boenheter.
Nytt per 26.05: Dette har de løsning for. Vi får en større søppelkasse til dette. Ingen ekstra kostnad. Kommer i løpet av høsten.

Plenklipping:
Prøver på at man har ansvaret for 2 uker av gangen. Klippeplan er lagt ut på facebooksiden vår.

Angående utstyr: Marlene stiller med sitt. Blir noe ødelagt, spleises det på nytt. Fylle opp drivstoff etter bruk, kjøpe ny tråd til kantklipperen.

Møtereferat Sameie Semsmoveien 109

Når: 12.05.26 Kl. 19.30
Hvor: 109C (Marlene)

Tilstede: Petja (109A), Eva (109B), Marlene (109C), Linn (109D), Svein (109E)

Referent: Marlene

Agenda: Velge ny styreleder og vara for sameiet.

Svein snakker litt om hva det innebærer å være styreleder bl.a.
- Ta i mot fakturaer og sende ut disse til hver boenhet
- Forhøre seg om forsikring ca hvert 3. år, da man får bedre avtaler

Svein nevner også at forsikringsselskapet har et ønske om at sameiet skal meldes inn i Brønnøysundsregisteret. Dette med tanke på at sameie skal få et organisasjonsnummer og en bankkonto som står på sameie, ikke en privatperson.

Da ingen melder seg, melder Marlene seg som styreleder. Linn melder seg som nestleder. Ingen har noen innvendinger mot dette.
Eva og Petja blir styremedlemmer.
Tar opp mulighetene for at hver eierseksjon har en rolle i styret. Dette avventer vi, da F legges ut for salg etter hvert, og Svein ønsker å selge E til sin leietager.

Nytt styre:
Marlene D. Borge (Styreleder)

Linn M. Næsset (Nestleder)

Petja Syverstad (Styremedlem)

Eva Delphin (Styremedlem)

Da vi undersøker litt nærmere dette ang. å melde sameiet inn i Brønnøysundregisteret, står det på hjemmesiden at det skal komme en enklere måte å gjøre dette på fra 2. juni. Beslutter derfor å vente med dette til den tid.

Derfor tenker vi at vi avholder et nytt sameiemøte i Juni. Linn og Marlene skal da sette seg bedre inn i prosessen vedrørende dette innen den tid.

Da tenker vi også at vi kan ta opp andre saker om noen har noe de ønsker å ta opp.
Som man gjerne kan melde inn på forhånd.

Som:
Mitt ønske er at hver boenhet betaler felleskostnader hver måned som dekker forsikring, brøyting og vedlikehold.
Dette da det kan skje uventede ting der forsikringen ikke dekker, eller om vi ønsker å gjøre noen forandringer her osv.
På denne måten slipper vi også de store regningene noen ganger i året.

Legge på ny pukk
- Linn har fått et godt tilbud via en bekjent på 4500kr for et stort lass. Dette kan vi diskutere da.
- Karoline, kom gjerne med tilbud du også.

Sette opp et nytt gjerde mellom veien og bodene

Dette er noen av sakene vi kan snakke om ved neste sameiemøte.

Jeg (Marlene) tok også opp EL-billaderen som er montert opp utenfor soveromsvinduet mitt. For ordens skyld; det spurte 109F meg om før de satte den opp! Og jeg sa ja. Den er også satt opp av fagfolk.
Da de snart skal selge, tenkte jeg det er viktig å avklare om den skal stå der eller ikke. Det blir enighet i sameie om at denne skal fjernes når de flytter pga. mulig brannfare og ferdsel.
(Dette er Nicoleta informert om).

Kommer tilbake med dato for nytt møte🌸
Tenker at de som leier også skal få være med da.

Bare å spørre om noe er uklart😊





II/15

Godkjent av Justisdepartementet til innhefting i pantebøkene.

Dagb. nr. 2293/19. 64
Eiker, Modum og Sigdal sorenskriverembete
Vedlegg nr. 2/6

Avtale om grunnrettigheter mot vederlag

TELEGRAFVERKET

Grunneier (navn)		Født (dato og år)
Solveig Storbakken		25/6 1909

Eier av (gårdsnavn)	G.nr.	Br.nr.	Kommune
Sandvoll	73	141	Øvre Eiker

Grunneieren gir Telegrafverket rett til å plassere på eiendommen:

Linje/kabelfeste på bygninger	Stolper/Bardunfester			Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
stk.	stk.	stk.	stk.	22 m	m	m

Vederlag en gang for alle (spesifisert på feste, stolper og kabelgrøft i innmark, utmark og skog):

22 m Innmark	à kr. 0,35	= kr. 7,70
	à kr.	= kr.
	à kr.	= kr.
	à kr.	= kr.
		I alt kr. 7,70

Summen med bokstaver Sju kroner og sytti øre som er betalt

Telegrafverket har rett til

å holde linjen rydda for tre og greiner .....m på hver side av midtlinjen,

å merke av hvor kablene ligger med .....merker på nærmere avtalte steder.

For avtalen gjelder også §§ 3, 4 og 6 i lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Sandvoll 25/5 1964.
Sted, dato årstall

For Telegrafverket

Dagfinn Haugen
Underskrift

Solveig Storbakken
Underskrift av grunneier

Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

Dagfinn Haugen

For Telegrafverkets noteringer

Offisiell titel på anlegget	Linjeseksjon

Stolpenummer

Vederlag ellers (Dette skal det ikke regnes tinglysingsgebyr av).

Regnskapsført (måned og år)

Bl. 121 a. 10 000.

Utdrag av

Lov om Anlæg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelelsesmidler av 9. juni 1903 nr. 10, med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafvesen er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt til å føre sine undersjordiske forgrenings- eller spredningskabler gjennem almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov.

Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den Byrde paa Eiendom, som er en Følge af Lednings Anbringelse paa samme, pligter Telegrafvæsenet at yde Godtgjørelse, som i Mangel af mindelig Overenskomst bestemmes ved Skjøn.

§ 3. Bestemmelsen i foregaaende Paragrafs 1ste Led skal ikke være til Hinder for, at Telegrafvæsenet kan gjøre en Eiendoms Tilknytning til Statens Anlæg afhængig af, at Krav paa Godtgjørelse, saalænge Tilknytningen finder Sted, frafaldes for dets Ledningers Anbringelse paa vedkommende Eiendoms Bygninger eller, forsaavidt nødvendigt for dens Tilknytning til Nettet, paa Eiendommen forøvrigt.*)

Er Godtgjørelse tidligere erlagt én Gang for alle, skal Telegrafvæsenet have Adgang til at fordre den helt eller delvis tilbagebetalt, hvis Tilknytningen begjæres inden fem Aar fra Godtgjørelsens Erlæggelse.

*) Ved den norske regjerings resolusjon av 21. november 1905 er det bestemt at Telegrafverket som regel skal kreve slikt vilkår for tilknytning.

Opnaaes ikke Enighed om de nævnte Vilkaar for Tilknytningen, kan Sagen indbringes for vedkommende Regjeringsdepartement til Afgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennem hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafvesenet, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.

Tvist om, hvorvidt og i hvilken Udstrækning Ændring eller Fjernelse maatte være fornøden, samt om, med hvilket Beløb den én Gang for alle erlagte Godtgjørelse skal tilbagebetales, afgjøres ved Skjøn.

Er vedkommende Forføining over Eiendommen ikke iverksat inden et Aar, efterat Anlægget er ændret eller fjernet, har Telegrafvæsenet Ret til at kræve Omkostningerne ved Ændringen eller Fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre der godtgjøres Omstændigheder, som er fyldestgjørende for Undladelsen.

§ 6. Uden Hensyn til, hvad der er bestemt i §§ 2—5, skal Telegrafvæsenet snarest muligt udbedre eller, hvis saa ikke sker, efter Skjøn erstatte den Skade, som maatte bevirkes ved Udførelsen af Telegraf- eller Telefonanlæg eller ved senere Arbeider paa disse.

§ 9. Skjøn efter denne lov avgives paa landet av lensmanden og to skjønsmænd.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613642346
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
954597482	ØVRE EIKER KOMMUNE	Postboks 76, 3301 HOKKSUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
977204305	BAKKE SVEIN BYGGMESTER AS		Jordfallveien 27, 3303 HOKKSUND

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3048	73	141

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3048	73	141	0	1	1 / 6	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	73	141	0	2	1 / 6	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	73	141	0	3	1 / 6	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	73	141	0	4	1 / 6	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	73	141	0	5	1 / 6	Boligseksjon	Ja	Nei
3048	73	141	0	6	1 / 6	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 843638 Tinglyst: 02.08.2022
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/843638/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-27 12:27

Side 1 av 10

08 MARS 2022

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

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

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Øvre Eiker kommune	Postboks 76, 3301 Hokksund	Ole Johnny Petersen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Byggmester Svein Bakke as	977204305	sbakke@sbakke.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Jordfallveien 27	3303	Hokksund	90594389

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0624	Øvre Eiker	73	141	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
977204305	Byggmester Svein Bakke as	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4	B	1	B	16				28				40				52			
5	B	1	B	17				29				41				53			
6	B	1	B	18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 6				Nevner = 6															

Dato	Innsenderens underskrift
02 Mars 2022	Svein Bakke

Byggmester SVEIN BAKKE AS
Jordfallvn. 27 - 3300 HOKKSUND
Tlf. 32 75 43 69 - Mobil 90 59 43 89

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 2/3-2022 | Innsenderens underskrift Sveinn Bakke

Byggmester SVEIN BAKKE AS
Jordfallvn. 27 - 3300 HOKKSUND
Tlf. 32 75 43 69 • Mobil 90 59 43 89

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

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

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
2/3-2022	Svein Bakke	SVEIN BAKKE
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

Byggmester SVEIN BAKKE AS
Jordfallvn. 27 - 3300 HOKKSUND
Tlf. 32 75 43 60 - Mobil 90 59 43 89

11. Kommunens saksbehandling

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

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3048	ØVRE EIKER	73	141	

Dato	Underskrift	Stempel
13/4-2022	Ole J. Petersen	ØVRE EIKER KOMMUNE Seksjon for samfunnsutvikling Geodata

Dato	Innsenderens underskrift

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

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

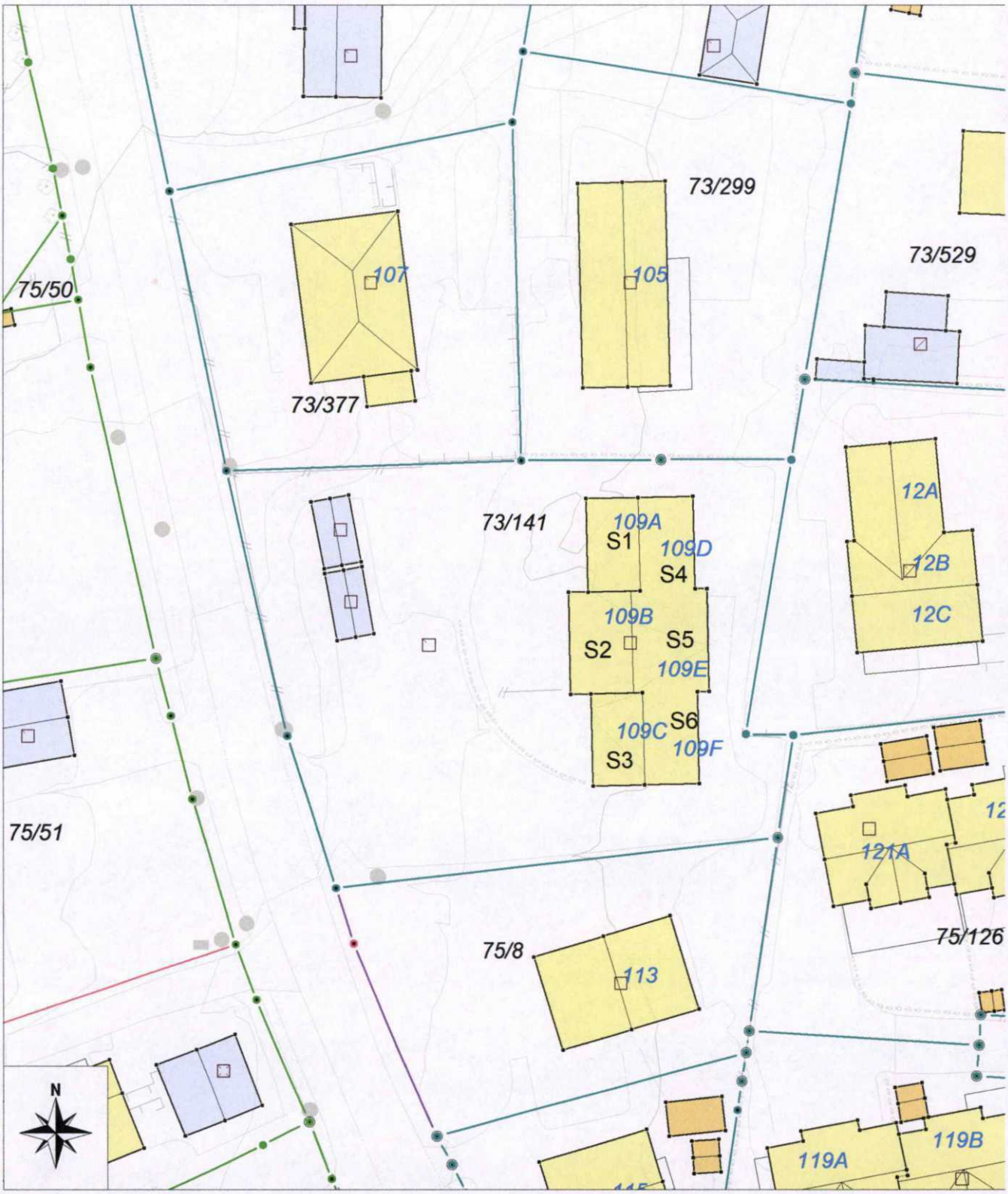
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift

ØVRE EIKER
KOMMUNE

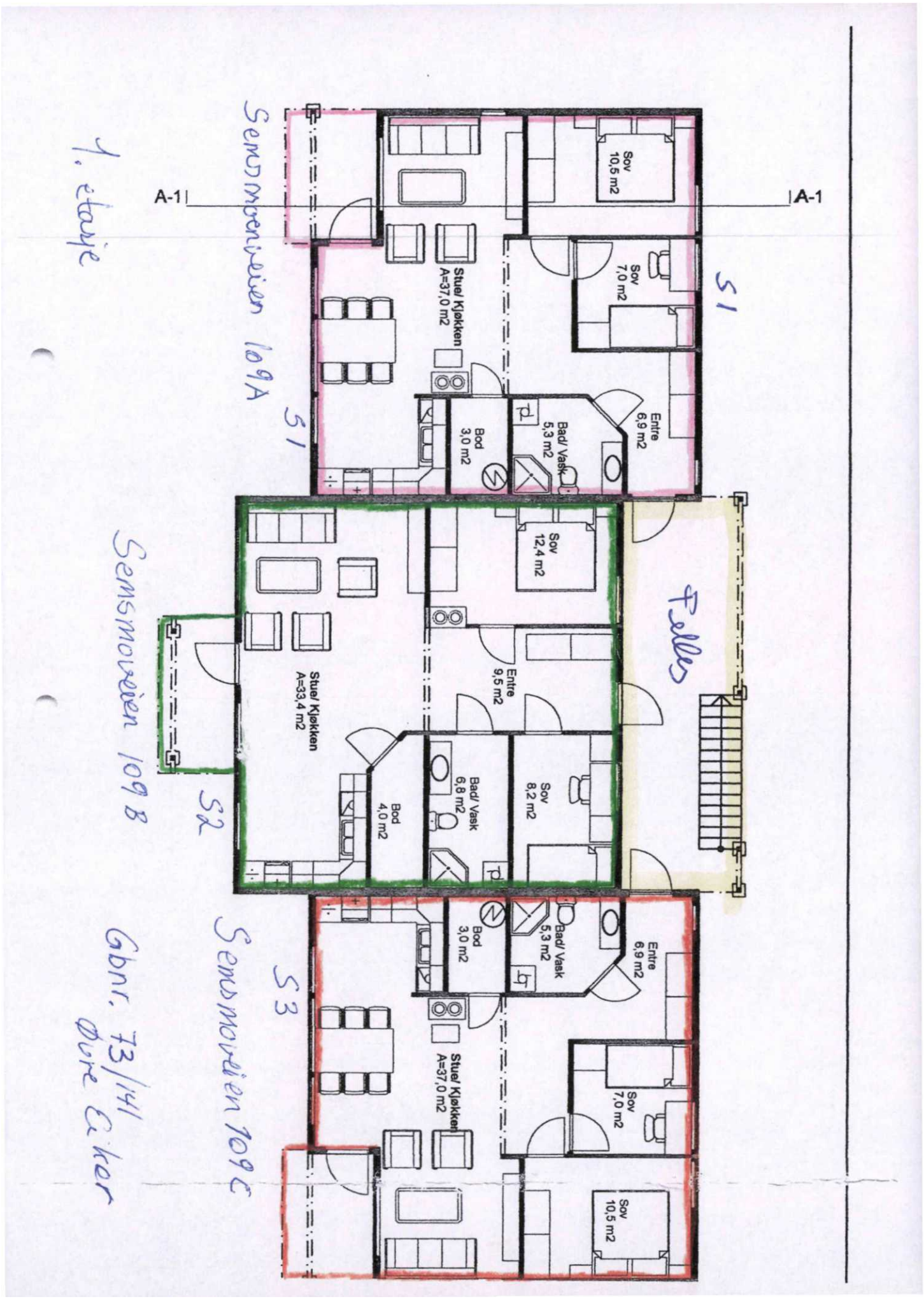
Kart seksjonering

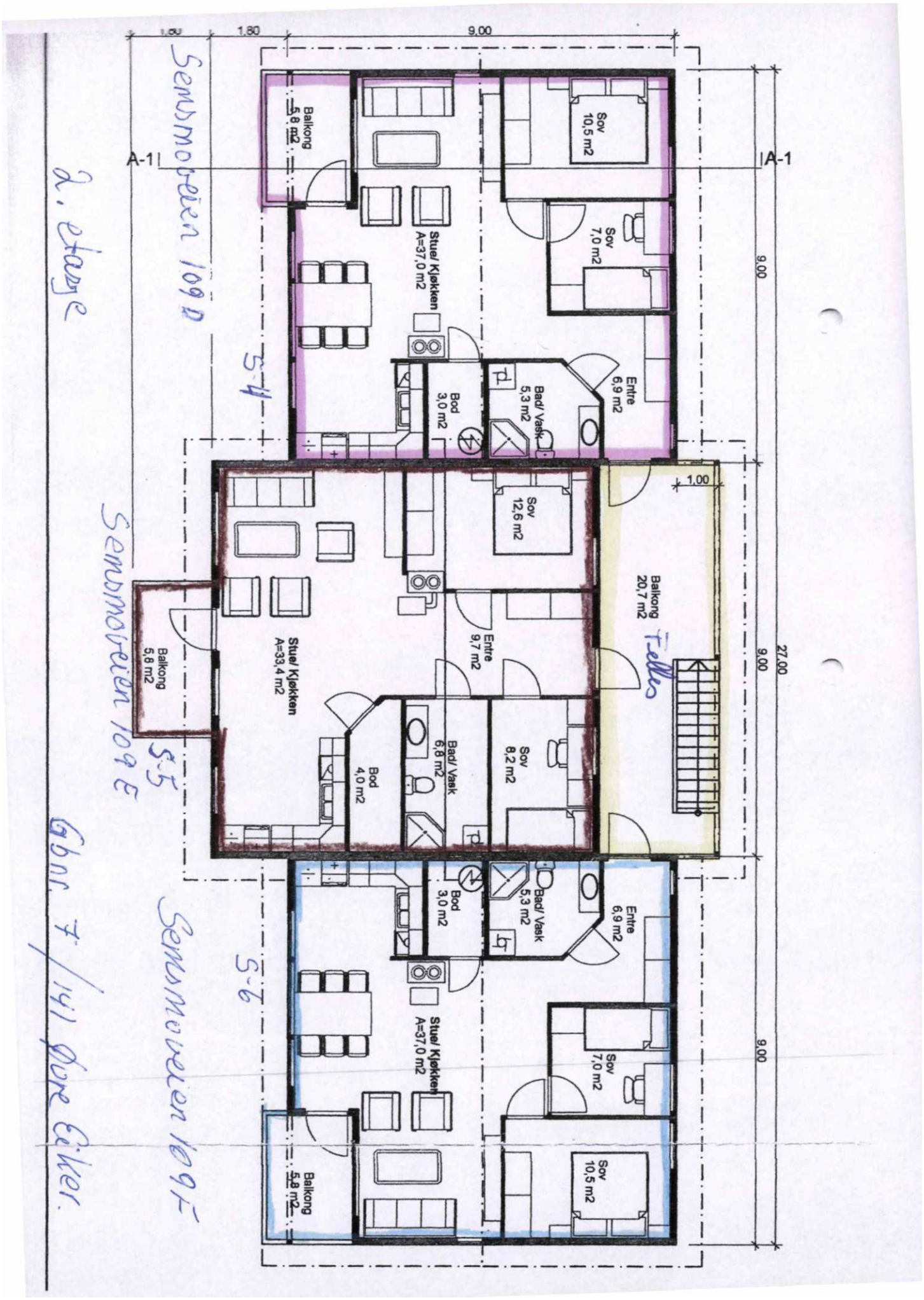
Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	73/141
Målestokk:	1:500
Dato:	15.06.2022
Utstedt av:	Ole Johnny Petersen




Semsmoveien 109
1 etasje A-B-C
73/37
Gang/sykkelvei
FELLES OPPHOLD
SAND LEKEPLASS
109
BOLIGER
S-1 A
S-2 B
S-3 C
73/141
73/14
3 G
Post/ Ren.
6,0
10,5
15,0
3 G
73/120
P
P
P
P
P
P
113
115
1569
61/69
75/8
Lilletun
75/42
75/95

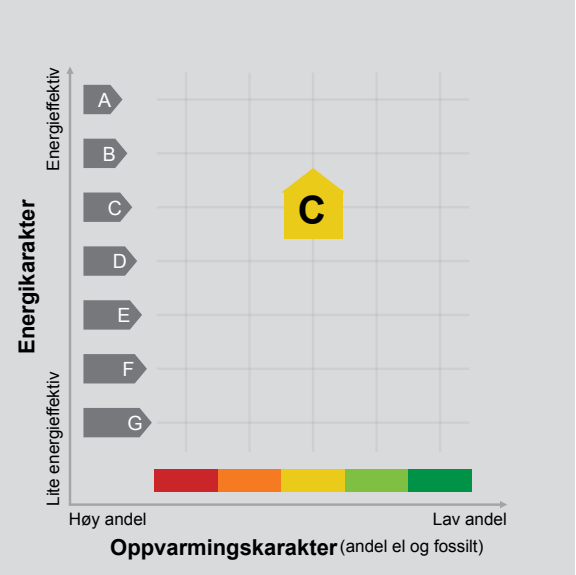

Jernmoveien 109
2 etasje D-E-F
73/377
Gang/sykkelvei
T4
T5
T6
FELLES OPPHOLD
SAND LEKEPLASS
109
BOLIGER
D
E
F
73/141
3 G
6,0
10,5
15,0
Post/ Ren.
3 G
73/120
P
1509
61,69
75/8
113
Lilletun
115
75/42
75/95
E6


A-1
A-1
Sov 10,5 m2
Sov 7,0 m2
Stue/ Kjøkken A=37,0 m2
Bod 3,0 m2
Bad/ Vask 5,3 m2
Entre 6,9 m2
Sov 12,4 m2
Entre 9,5 m2
Stue/ Kjøkken A=33,4 m2
Bod 4,0 m2
Bad/ Vask 6,8 m2
Sov 8,2 m2
Bod 3,0 m2
Bad/ Vask 5,3 m2
Entre 6,9 m2
Stue/ Kjøkken A=37,0 m2
Sov 7,0 m2
Sov 10,5 m2
1. etasje
Semsmoveien 109A
S1
Semsmoveien 109B
S2
Semsmoveien 109C
S3
Felles
Gbnr. 73/141
Øvre Eiker


Sørmoveien 109 D
2. etasje
S-4
Sørmoveien 109 E
S-5
Sørmoveien 109 F
S-6
Gbnr. 7 / 141 Store Eiker.
A-1
A-1
1,80
1,80
9,00
9,00
9,00
9,00
27,00
1,00
Balkong 5,8 m2
Sov 10,5 m2
Sov 7,0 m2
Stue/ Kjøkken A=37,0 m2
Bod 3,0 m2
Bad/ Vask 5,3 m2
Entre 6,9 m2
Sov 12,6 m2
Balkong 20,7 m2
Felles
Balkong 5,8 m2
Stue/ Kjøkken A=33,4 m2
Entre 9,7 m2
Bod 4,0 m2
Bad/ Vask 6,8 m2
Sov 8,2 m2
Bod 3,0 m2
Bad/ Vask 5,3 m2
Entre 6,9 m2
Stue/ Kjøkken A=37,0 m2
Sov 7,0 m2
Balkong 5,8 m2
Sov 10,5 m2

ENERGIATTEST

Adresse	Semsmoveien 109F
Postnummer	3302
Sted	HOKKSUND
Kommunenavn	Øvre Eiker
Gårdsnummer	73
Bruksnummer	141
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19845095
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-179248
Dato	12.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Tiltak utendørs
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Semsmoveien 109 F, 3302 Hokksund
Gnr. 73, Bnr. 141, Snr. 6, Øvre Eiker kommune.

Oppdragsnummer:
83260289

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Thomas Søhus

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 984 66 353

E-post: thomas.sohus@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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