PRIVATMEGLEREN

SMEDGÅRDSVEIEN 34

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Smedgårdsveien 34, 3534 SOKNA

RINGERIKE kommune

gnr. 169, bnr. 49

Markedsverdi

2 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 27.08.2026 **Rapportdato:** 11.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13717-1850 **Eiendomsverdi ref nr:** ZJ5432

Foretak: Bilben Taksering AS **Takstingeniør:** Bjørn Erik Bilben

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Bilben Taksering AS

Bilben Taksering AS ble etablert 2014 og eies og drives av takstmann Bjørn Erik Bilben. Selskapet er godkjent medlemsbedrift av Nito.

Nito er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Nito 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.

Rapportansvarlig



Bjørn Erik Bilben

bjorn@bilbentaksering.no

917 08 067

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full 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 bruksendringer, brannceller og 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er 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 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

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Saltak består av sperrer med lufting i takfot og i gavler. Taktekkingen er av betongtakstein. Utvendige beslag og takrenner / nedløp i metall. Yttervegger i isolert bindingsverk med vindtett sjikt og utvendig stående tømmermannspanel. Malte trevinduer med 2-lags glass. Kjellervinduer i malt tre med enkle glass og innervindu. Malt hovedytterdør og to-fløyet terrassedør i malt tre med 2-lags glass. Veranda med malt rekkverk. Støpt platting ved inngang.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med fliser og laminat. Vegger og himling er tekket med malte plater / slette flater. Etasjeskiller er betongdekke med tilfarergulv. Gulv i kjeller av betong. Mursteinspipe med luftekanal og sotluke i kjeller. Malt betongtrapp med rekkverk på en side. Innvendig profilerte lettdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom har fliser på veggene og himling er malt. Gulvet er flislagt, har elektriske varmekabler og nedsenket gulv i dusjsone. Innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger / hjørne og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte og tilluft ved dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og stål kum / kran. Fliser på vegg over benk. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Plass for frittstående kjøle - / fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast hovedvannledning inn med stoppekran, digital vannmåler og reduksjonsventil. Vannrør er hovedsakelig av plast rør-i-rør og fordelingsskap. Noe kobberrør i kjeller. Avløpsrør er av plast og støpejern. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Frostsikker utekran. Sikringsskap med 50 ampere overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Skjult elektrisk opplegg. Det ble registrert røykvarsler og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

Tv/internett (krever abonnement):
- Lagt inn fiber med to uttak i stue.

Oppvarming med vedfyring og strøm:
- Montert peisovn i stue, klebersteinsovn i hall og vedovn i en kjellerbod.
- Varmekabler i gulv i entre og på bad/vaskerom.
- Luft-luft varmepumpe på kjøkken.
- Enkelte panelovner.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Skrånende tomt. Bygningen har grunnmur i betongstein og støpt såle. Vannledning av plast (PEL), offentlig tilknyttet via private stikkledninger. Avløpsrør av støpejern, offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	186 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	167 m²
Totalpris	2 650 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

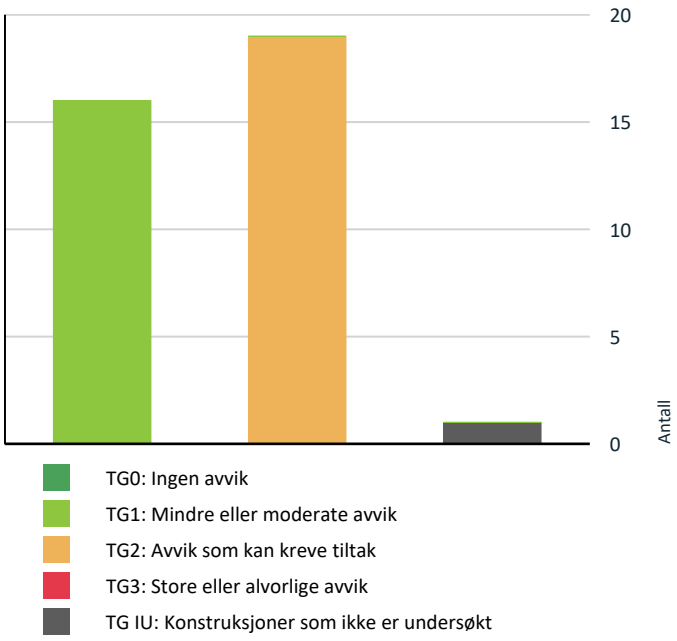
- Det er oppført et soverom med en lettvegg i stue (det er ikke krav til bruksendring).

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > 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.	
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Opplyst ved forrige omsetning.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Dagens eier opplyser om:
- Rørfornying på avløpsrør ble utført 17 august av Ringerike miljøservice.
- Har byttet stikk kontakt på kjøkken over ovnen, Elektriker Magne Stensrud, El-entreprenør AS.
- Det er utført rørfornying på avløpet i 2026.

Opplyst ved forrige omsetning:
- Ny dusjhjørne, 2023.
- Montert lader for elbil, utført av Brødrene Helgesen i 2022.
- Nye stikkontakter, samt montere taklampe kjøkken, utført av Lys og Kraft AS i 2021.
- Ny takrenne over inngangsparti i 2021.
- Montert snøfangere på to sider i 2021.
- Montert ventiler på loft i 2021.
- Montert ny loftsluke og sprøyteisolert loft i 2021.
- Flyttet terassedør i 2021.
- Terasse beiset, samt rekkverk malt i 2021.
- Varmpepumpehus montert i 2021.
- Garasjetak ble lakkert i 2021.
- Garasje og garasjeport ble malt i 2021.
- Hus og grunnmur ble malt i 2021.
- Ny masse i gårdsplass i 2021.
- Lagt inn fiber, utført av Viken Fiber AS i 2020.
- Montert varmepumpe, utført av BS Klima i 2019.
- Byttet taktekking, utført av tidligere eier i 2017.
- Bygget terrasse, utført av tidligere eier i 2017.
- Lettvegg satt opp, utført av Fagerås Bygg i 2012.
- Lagt opp kran til vaskemaskin på baderom, utført av Hønefoss Rørleggerbedrift ca. 2012.
- Krøderen Elektro AS la opp utekontakt ved garasje ca. 2012.
- Oppussing innvendig, utført av tidligere eier i 2011.

Tilbygg / modernisering

2018	Godkjent søknad	Den 18.05.2018 er det godkjent søknad om oppføring av terrasse.
1955	Godkjent søknad	Det er godkjent søknad om oppføring av bolig den 21.09.1955. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulighet å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. plan og bygningsloven § 21-10.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå. Undertak består av forskalingsbord med lekter, besiktiget fra loft.
- Byttet taktekking, utført av tidligere eier i 2017.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Utvendige isbordbeslag, fotbeslag for pipe, forbordbeslag og takrenner / nedløp i metall. Snøfangere på begge sider.
- Det ble montert snøfangere på to sider og ny takrenne over inngangsparti i 2021. Øvrig beslag og takrenner / nedløp er av nyere dato (ukjent alder), antar fra 2017 i fbm. bytte av taktekking.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktypen består av saltak og takkonstruksjonen består av sperrer med lufting i takfot og i gavler. Loftet er etterisolert med sprøytet isolasjon.
- Det ble montert ny loftsluke, nye ventiler i gavler og sprøyteisolert på loft i 2021.





Bilder: Kaldt loft er kun besiktiget fra luke og lyst med lommelykt da det ikke var gangbart areal for inspeksjon.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i isolert bindingsverk med vindtett sjikt og utvendig stående tømmermannspanel.
- Det ble malt yttervegger, vinduer og listverk i 2021.



Bilde: Stedvis bobler i maling, er ikke vurdert som avvik.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Kjellervinduer i malt tre med enkle glass og innervindu.
- Vinduer i 1.etasje er av nyere dato, antar fra ca. 2011 (usikker alder).

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og to-fløyet terrassedør i malt tre med 2-lags glass.
- Dører er av nyere dato, antar fra ca. 2011 (usikker alder). Terrassedøren ble flyttet i 2021.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda består av trekonstruksjon, bjelker og gulvbord av imp trevirke, festet mot yttervegg og lagt på bjelker med søyler til søylefundament ført i grunn. Malt rekkverk.
- Oppført veranda, utført av tidligere eier i 2017. Veranda ble beiset og rekkverket ble malt i 2021.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Rekkverkhøyde er ca. 90 cm og er lavere enn dagens krav som er 1 meter.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Støpt platting ved inngang.

Vurdering av avvik:
• Støpt platting har sprekker/skader.

Konsekvens/tiltak
• Det kan påregnes utbedring/vedlikehold.



Bilde: Støpt platting har sprekker/skader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv er tekket med fliser og laminat.
- Oppussing innvendig, utført av tidligere eier i 2011.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.





Bilde: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling er tekket med malte plater / slette flater.
- Det ble malt stue- og kjøkkenvegger i 2021. Lettvegg ble satt opp, utført av Fagerås Bygg i 2012. Oppussing innvendig, utført av tidligere eier i 2011.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er betongdekke med tilfarergulv. Gulv i kjeller av betong.

Radon

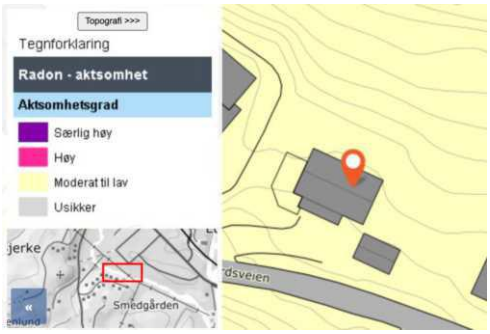
Beskrivelse

Det var ikke krav til radonsikring da boligen ble oppført Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010. TEK 10 Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. TEK 10 er tidligere regelverk. Det nyeste regelverket er TEK 17. https://dibk.no § 13-5. Radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport



Bilde: Eiendommen ligger i et området hvor radon aktsomheten er satt til usikker.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med luftekanal og sotluke i kjeller. Montert peisovn i stue, klebersteinsovn i hall og vedovn i en kjellerbod.
- Dato for siste feiing: 19.06.2021. Dato for siste kontroll: 05.03.2018, ingen pålegg fra feiervesenet.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjeller er gulvet av betong og veggene er av betong / mur. Hulltaking er ikke foretatt da kjeller har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellergulv og kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.





Bilder: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellergulv og kjellermur.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Uteboder har krypkjeller under trebjelkelag og tregulv.

Vurdering av avvik:

• Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.





Bilder: Uteboder har krypkjeller under trebjelkelag og tregulv.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Malt betongtrapp med rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig profilerte lettdører.

Vurdering av avvik:
• Det er noe slitasje/skader i overflate på enkelte dører og fuktsvell nederst på listverk på bad/vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Det kan påregnes vedlikehold / utbedring.





Bilder: Det er noe slitasje/skader i overflate på enkelte dører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke gjort observasjoner (ved befaring) av skadedyr og fuktkrevende insekter på våtrom, takkonstruksjon/loft eller rom under terreng.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter, se egenerklæringsskjema.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom er pusset opp i nyere tid, antar ca. 2011 (usikker alder). Det foreligger ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og himling er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.



Bilde: Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), byggematerialet er uegnet.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, har elektriske varmekabler og nedsenket gulv i dusjsone.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



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

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Påstrykningsmembran / smøremembran på gulv, mens synlig vanntett sjikt på vegger mangler eller er ukjent. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt på vegger.

Konsekvens/tiltak

• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

• Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør det vurderes tiltak som sikrer en godkjent og tett løsning, eventuelt full rehabilitering av våtrommet.



Bilde: Synlig påstrykningsmembran / smøremembran montert under klemring i sluk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger / hjørne og opplegg for vaskemaskin.
- Satt inn dusjhjørne på bad i 2023. Lagt opp kran til vaskemaskin på bad, utført av Hønefoss Rørleggerbedrift ca. 2012.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger på servant.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.



Bilde: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte og tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonen fungerer ikke tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes utbedring av ventilasjon på badet.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i trapperom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Tilstandsrapport



Bilde: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Fuktmåling viser tørt, måleverdi ikke påvisbar.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og stål kum / kran. Fliser på vegg over benk. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Plass for frittstående kjøle- / fryseskap.
- Kjøkkeninnredning er av nyere dato, antar fra ca. 2011 (usikker alder).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
• Det er ikke registrert utlufting fra kanal på ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.
• Det må påregnes utbedring.

Tilstandsrapport



Bilde: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er ikke registrert utlufting fra kanal på ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plast hovedvannledning inn med stoppekran, digital vannmåler og reduksjonsventil. Vannrør er hovedsakelig av plast rør-i-rør og fordelingsskap i kjeller. Noe kobberrør i kjeller.
- Plast rør-i-rør med fordelingsskap er av nyere dato, antar fra ca. 2011 (usikker alder). Kobberrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper. Det er sluk i rommet ved siden av, men det er ikke fall mot sluk. Dette kan medføre stående vann på gulv, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet.

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende bortledning av lekkasjevann og fravær av automatisk lekkasjestopper i fordelerskap øker risikoen for at vannlekkasjer ikke oppdages eller begrenses. Dette kan føre til skjulte fuktskader på konstruksjon, innredning og tilstøtende rom.

• Det anbefales å etablere løsning for bortledning av lekkasjevann til sluk og installere automatisk lekkasjestopper for å redusere skadeomfang ved eventuell lekkasje.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



Bilde: I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plast og støpejern.
- Avløpsrør av plast er av nyere dato, antar fra ca. 2011 (usikker alder). Støpejern er fra byggeår. Det er utført rørfornying på avløpet i 2026.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
- Varmtvannstanken er av nyere dato, antar fra ca. 2011 (usikker alder).

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Frostsikker utekran.
Utekran er av nyere dato, antar fra ca. 2011 (usikker alder).

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med 50 ampere overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Skjult elektrisk opplegg.
- Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er fra 2011. Det er utført nyere arbeider, blant annet lader for elbil i 2022, nye stikkontakter og taklampe på kjøkken i 2021, samt varmekabler i entre og på bad/vaskerom. Dokumentasjon på elektrisk arbeid er lastet opp i Boligmappa.no. Dagens eier har byttet stikk kontakt på kjøkken over ovnen, utført av Elektriker Magne Stensrud, El-entreprenør AS.



Bilde: Sikringsskap.



Bilde: Lader for elbil.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det ble registrert røykvarsler og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

- Slokkemiddelet er fra 2022.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Tv/internett (krever abonnement):
- Lagt inn fiber med to uttak i stue, utført av Viken Fiber AS i 2020.

Oppvarming med vedfyring og strøm:
- Montert peisovn i stue, klebersteinsovn i hall og vedovn i en kjellerbod.
- Varmekabler i gulv i entre og på bad/vaskerom.
- Luft-luft varmepumpe på kjøkken.
- Enkelte panelovner.

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein og støpt såle.
- Grunnmur ble malt i 2021.

Tilstandsrapport



Bilde: Enkelte riss er registert, ikke vurdert som avvik.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.
- Gårdsplassen ble kultet og isolert og det ble lagt nytt drensrør foran garasje og ut til terreng i 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.



Bilde: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vannledning av plast (PEL), offentlig tilknyttet via private stikkledninger. Avløpsrør av støpejern, offentlig tilknyttet via private stikkledninger.
- Rørfornying på avløpsrør ble utført 17 august av Ringerike miljøservice.

Vurdering av avvik:
• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

Tilstandsrapport

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.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering / lagring

Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på godkjent søknad om oppføring av garasje.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Oppført med sokkelmur i betong på grus/pukk. Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med vindtettsjikt og stående tømmermannspanel. I yttervegg er det vindu med ett-lags glass og garasjeport. Tak som saltakkonstruksjon i tre, duk undertak som er tekket med profilerte metall takplater. Stål takrenner, nedløp og isbordbeslag.
- Det ble malt yttervegger, vinduer og garasjeport samt lakkert takplater i 2021.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

1977	Godkjent søknad	Den 07.10.1977 er det godkjent søknad om oppføring av garasje.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

167 m²/160 m²

Enebolig: Vindfang, Hall, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, 2 Trapperom, Bad/vaskerom, 5 Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 650 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 3 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 650 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 650 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det gjøres oppmerksom på at teknisk ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning men hensyntatt i markedsverdi.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tranbyveien 41 ,3534 SOKNA 171 m²	1982	3 sov	27-07-2025	2 990 000	**2 900 000**		2 900 000	**16 111**
2	Smedgårdsveien 5 ,3534 SOKNA 174 m²	1958	4 sov	29-08-2023	2 450 000	**2 650 000**		2 650 000	**15 230**
3	Hallingdalsveien 9 ,3534 SOKNA 155 m²	1951	3 sov	10-05-2026	2 350 000	**2 200 000**		2 200 000	**14 194**
4	Tranbyveien 66 ,3534 SOKNA 177 m²	1958	1 sov	15-06-2023	2 500 000	**2 500 000**		2 500 000	**14 124**
5	Midtmoen 27 ,3534 SOKNA 163 m²	1951	2 sov	28-09-2022	2 450 000	**2 175 000**		2 175 000	**13 344**
6	Hallingdalsveien 18 ,3534 SOKNA 162 m²	1939	4 sov	29-09-2025	2 800 000	**2 675 000**		2 675 000	**11 942**
7	Gullovveien 15 ,3534 SOKNA 198 m²	1955	6 sov	07-10-2025	2 700 000	**2 350 000**		2 350 000	**7 532**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader, estimat	Kr.		30 000
Forsikring og kommunale avgifter oppgis av megler	Kr.		
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**30 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 140 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 800 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**290 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 090 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 100 000**

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

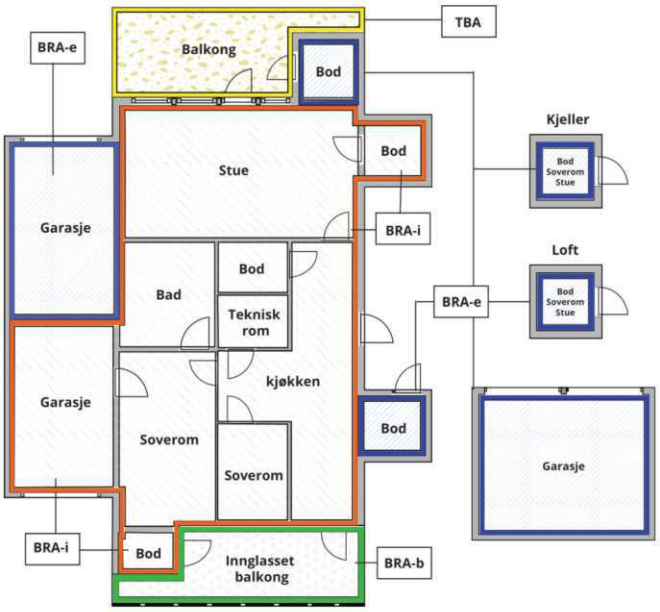
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	82	7		89	32
Kjeller	78			78	
SUM	**160**	**7**			**32**
SUM BRA	**167**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Vindfang, hall, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, trapperom ned, bad/vaskerom	Utebod 1, utebod 2	
Kjeller	Trapperom/gang, bod 1, bod 2, bod 3		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- takhøyde 1. etasje: målt 2,4 m i stue og 2,39 m i kjøkken, men vil kunne variere
- takhøyde kjeller: målt 2,12 m i trapperom og 2,12 m i en bod, men vil kunne variere

I tillegg til medregnet areal er det:
- Veranda utenfor stue på ca 32 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: - Det er oppført et soverom med en lettvegg i stue (det er ikke krav til bruksendring).

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Rørfornying på avløpsrør ble utført 17 august av Ringerike miljøservice.
- Har byttet stikk kontakt på kjøkken over ovnen, Elektriker Magne Stensrud, El-entreprenør AS.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	169	49		0	1676.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Smedgårdsveien 34

Hjemmelshaver
Sørholt Sunniva Risting

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i en blindvei like utenfor Sokna sentrum i rolige omgivelser. Pen beliggenhet på en høyde med gode solforhold. Gangavstand til Sokna sentrum. Sokna ligger ca 2,5 mil fra Hønefoss sentrum. Det går gangvei over elven til sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

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 område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt med beliggenhet ved elva. Oppgruset gårdsplass med parkering, resten av tomten er opparbeidet med plener. Det er biloppstillingsplasser på tomt, samt garasje med plass for en bil.

Tinglyste/andre forhold

Kommunalt ansvar med autovern ved innkjørsel, skal utføres i 2023 i følge kommunen.

Bebyggelsen

Enebolig fra 1962, bygget i en etasje med kjeller. Frittliggende garasje over en etasje, oppført 1977.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank1	30939578			

Kommentar
Opplyst i egenerklæringsskjema

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	27.08.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.08.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	29.08.2026	Kommunale opplysninger er innhentet av megler og delt med takstmann.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	29.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport	27.08.2026		Fremvist		Nei
Eier	29.08.2026	Har gitt info om eiendommen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 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: 19.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hønefoss	Oppdragsnr.	14260134
Addresse	Smedgårdsveien 34		
Postnr.	3534	Sted	SOKNA
Selgers navn	Sunniva Risting Sørholt		

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?

05/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sparebank 1

Polise/avtalenr.:

30939578

Våtrom

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

Beskrivelse:

Tilbakeslag avløpsrør

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 faglært, og av hvem:

Rørfornying

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Får dokumenter snart siden arbeidet ble utført 17 august. Ringerike miljøservice utførte arbeidet

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

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av 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

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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:

Har byttet stikk kontakt på kjøkken over ovnen

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Elektriker Magne Stensrud, El-entreprenør AS

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det kan bli mugg i taket på badet om man ikke bruker avfukter, avfukter har fungert bra for meg

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I kjelleren har jeg sett tusenbein noen ganger

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

Beskrivelse:

Regner med det finnes fra gammelt av

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

Beskrivelse:

De tidligere eierne sa det skulle komme autovern, men det har ikke skjedd enda

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

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 19.08.2026

Signert av *Sunniva Risting Sørholt*

Initialer selger:
S R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Smedgårdsveien 34

Nabolaget Sokna - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sokna skole (1-10 kl.) 133 elever, 9 klasser	20 min 1.7 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	24 min 24 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	25 min 26.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

IONITY GmbH IONITY Sokna	13 min
Kople Rustad Kafé Sokna	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjerke bru Linje 241	10 min 0.9 km
Hønefoss stasjon Linje F4	22 min 23.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 21 min

BARNEHAGER

Kirkemoen barnehage (1-5 år) 30 barn	22 min 2 km
Sokna Natur og gårdsbarnehage (1-5... 36 barn	6 min 3.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sokna	11 min

FINN 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

Norefjellporten	19 min
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	23 min
Noresund vinmonopol	19 min

SPORT

Soknedalen I.L. ballbinge	20 min
Sokna idrettsplass	22 min
Sporty24 Hønefoss	23 min
EVO Hønefoss	24 min

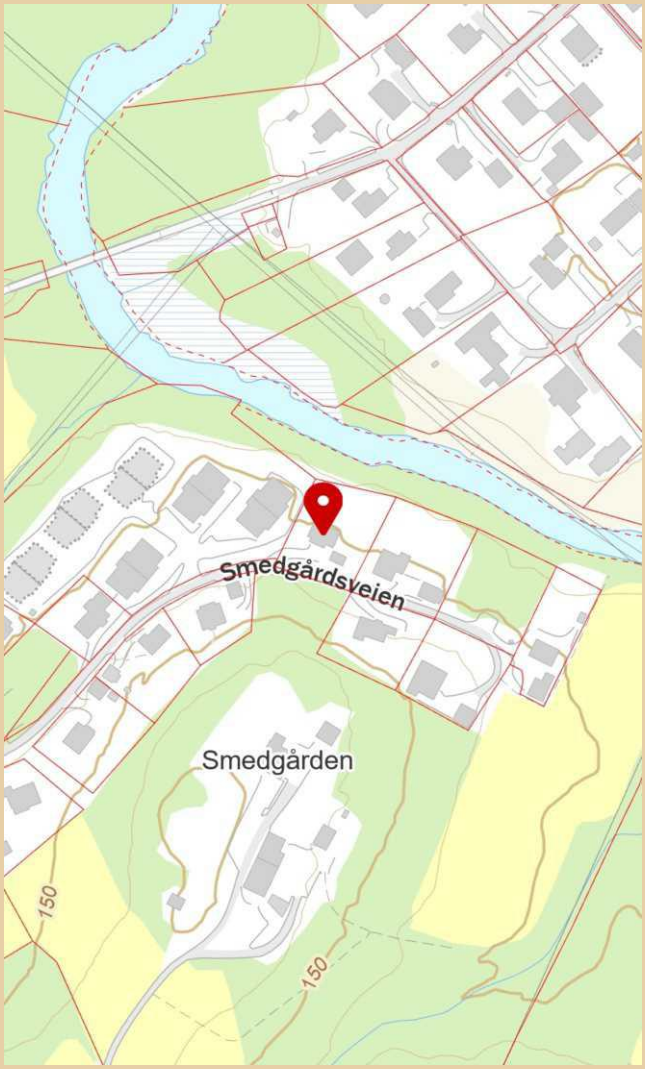
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 92/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Energiattest



Adresse **Smedgårdsveien 34, 3534 SOKNA**	
Dato for energimerking **14.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-349886**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **159140407**
Gårdsnummer **169**	Bruksnummer **49**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **167,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **246,05**

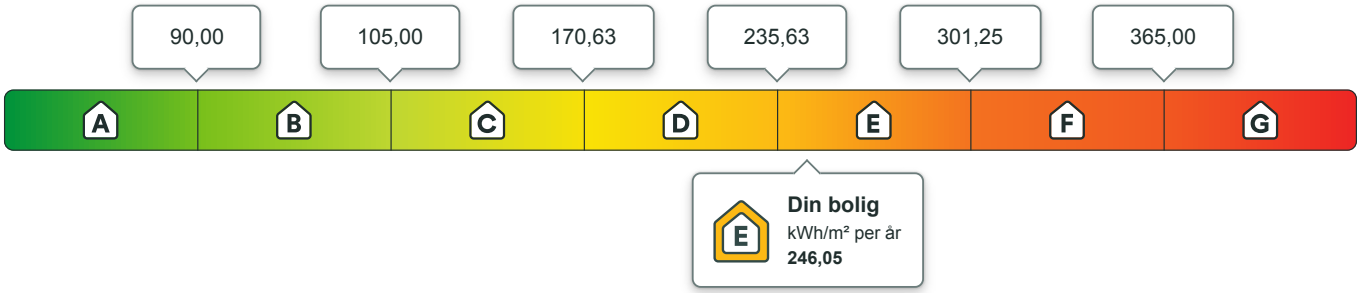
Smedgårdsveien 34, 3534 SOKNA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
45 934,69	**287,09**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Smedgårdsveien 34, 3534 SOKNA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Smedgårdsveien 34, 3534 SOKNA

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

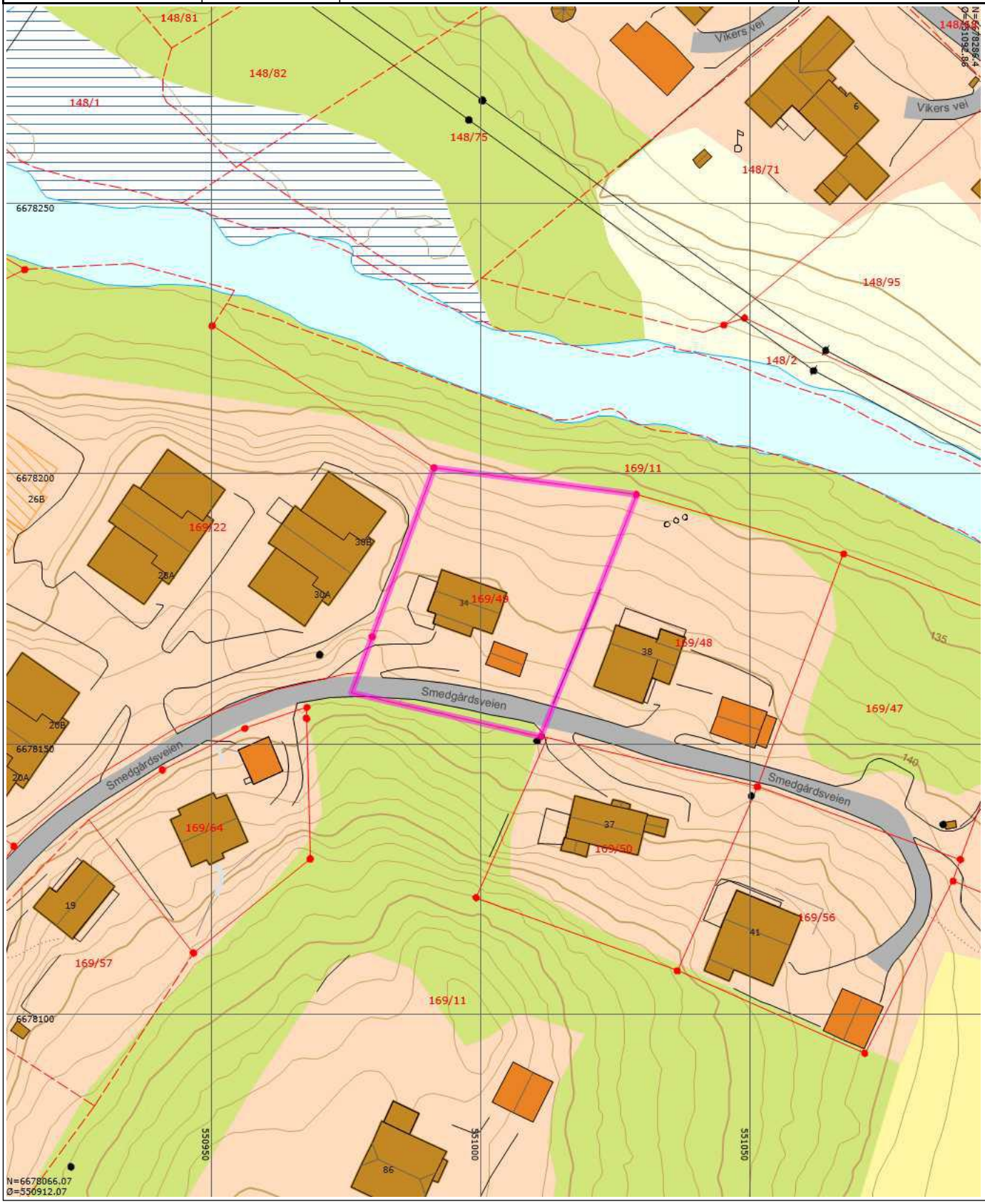
I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 169	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Smedgårdsveien 34 3534 SOKNA			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

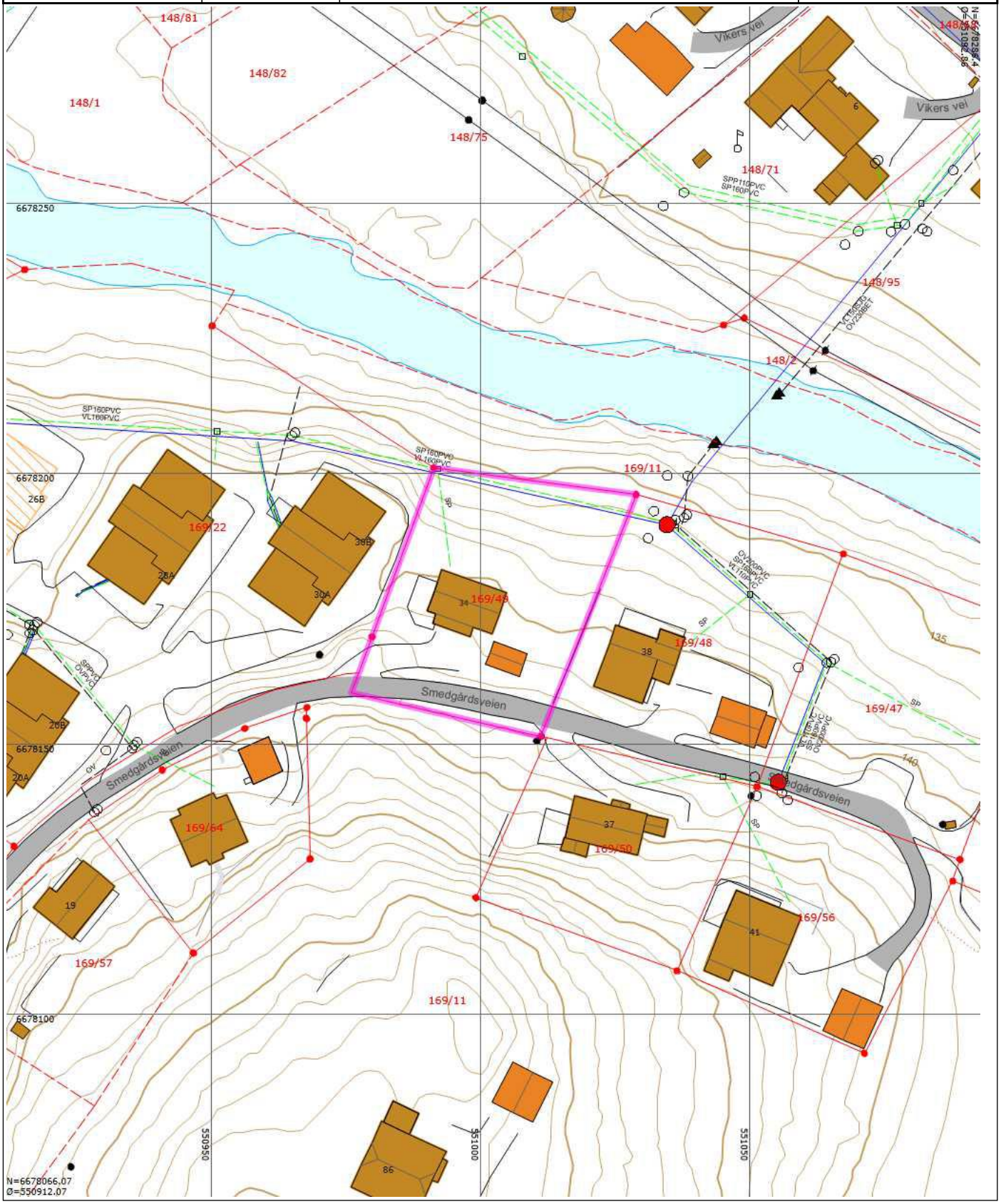
- Høydetall kurver
- Mast
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Trapp
- Kommunalveg gatenavn.
- Elv og bekk
- Husnummer.
- Elv
- Dyrka mark
- Matrikkelnummer
- Kumlokk
- Masteomriss
- Teiggrense god nøyaktighet
- Flaggstang
- Voll
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Bolig
- Byggetiltak
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve
- Husnummer med bokstav.
- Bebygd område
- Skog
- Hekk
- Trase
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Sti
- Garasje og uthus
- Veg
- Elvekant
- Høydekurve 5m
- Eiendomsteig
- Myr
- Annet

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 169	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Smedgårdsveien 34 3534 SOKNA			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

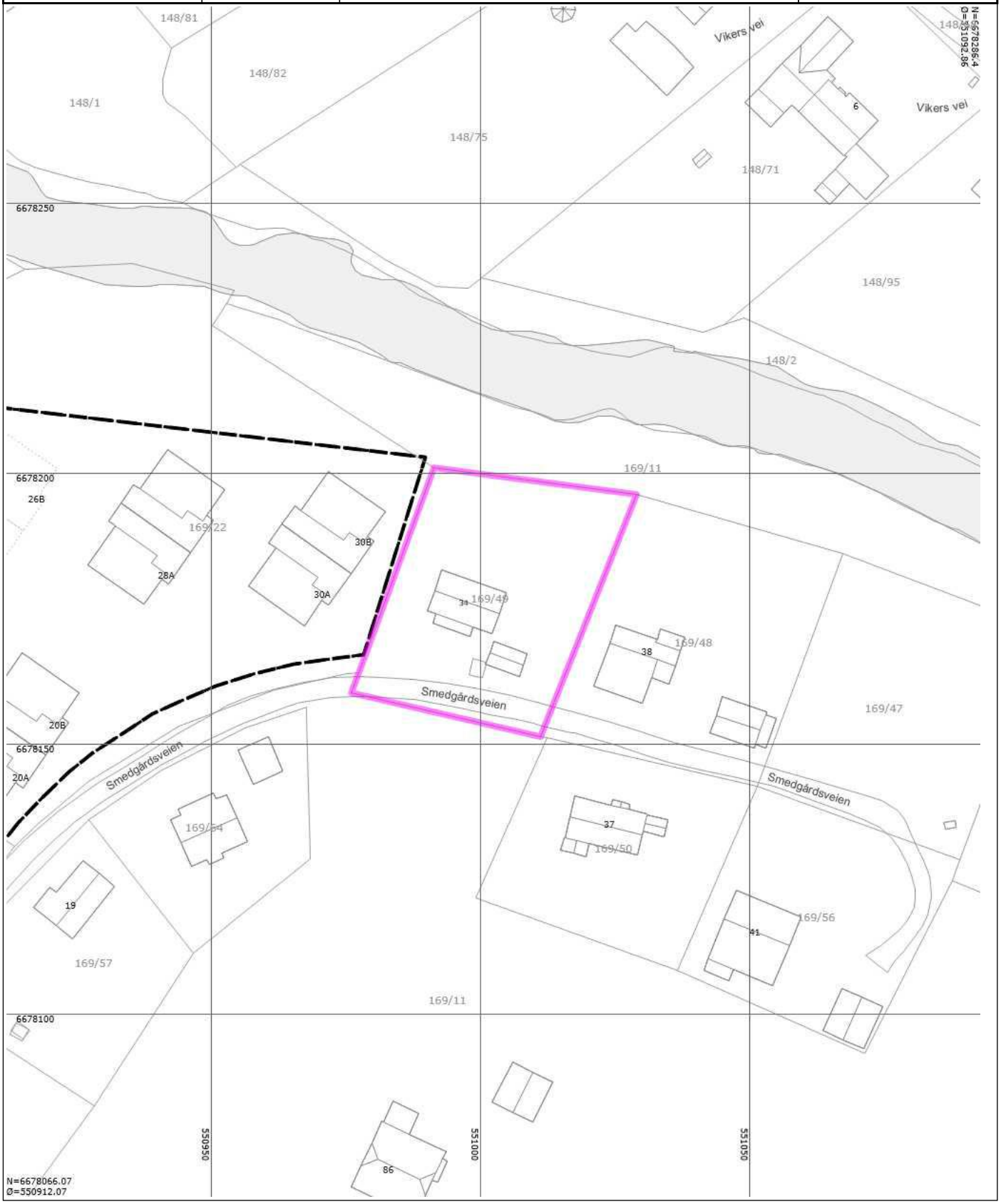
Høydetall kurver	Hekk	Mast
Masteomriss	Trase	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet	Teiggrense generert
Flaggstang	Gjerde	Loddrett mur
Voll	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Sti	Brannventil
Kum	Påkoplingspunkt	Stengeventil
Utslipp	Spillvannsledning	Overvannsledning
Vannledning	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Trapp	Byggetiltak
Veg	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Elvekant	Elv og bekk	Høydekurve
Høydekurve 5m	Husnummer.	Husnummer med bokstav.
Eiendomsteig	Elv	Matrikkelnummer

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 169	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Smedgårdsveien 34 3534 SOKNA			
Annen info:	Sokna Sentrum			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Husnummer.
Husnummer med bokstav.	Eiendomsgrense	PblTiltak
Udefinert bygning	Bygning	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
RpGrense	Veg	Elv og bekk
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Taksprang	Udefinert bygning	Bygning
Elv og bekk	Elv	Matrikkelnummer.

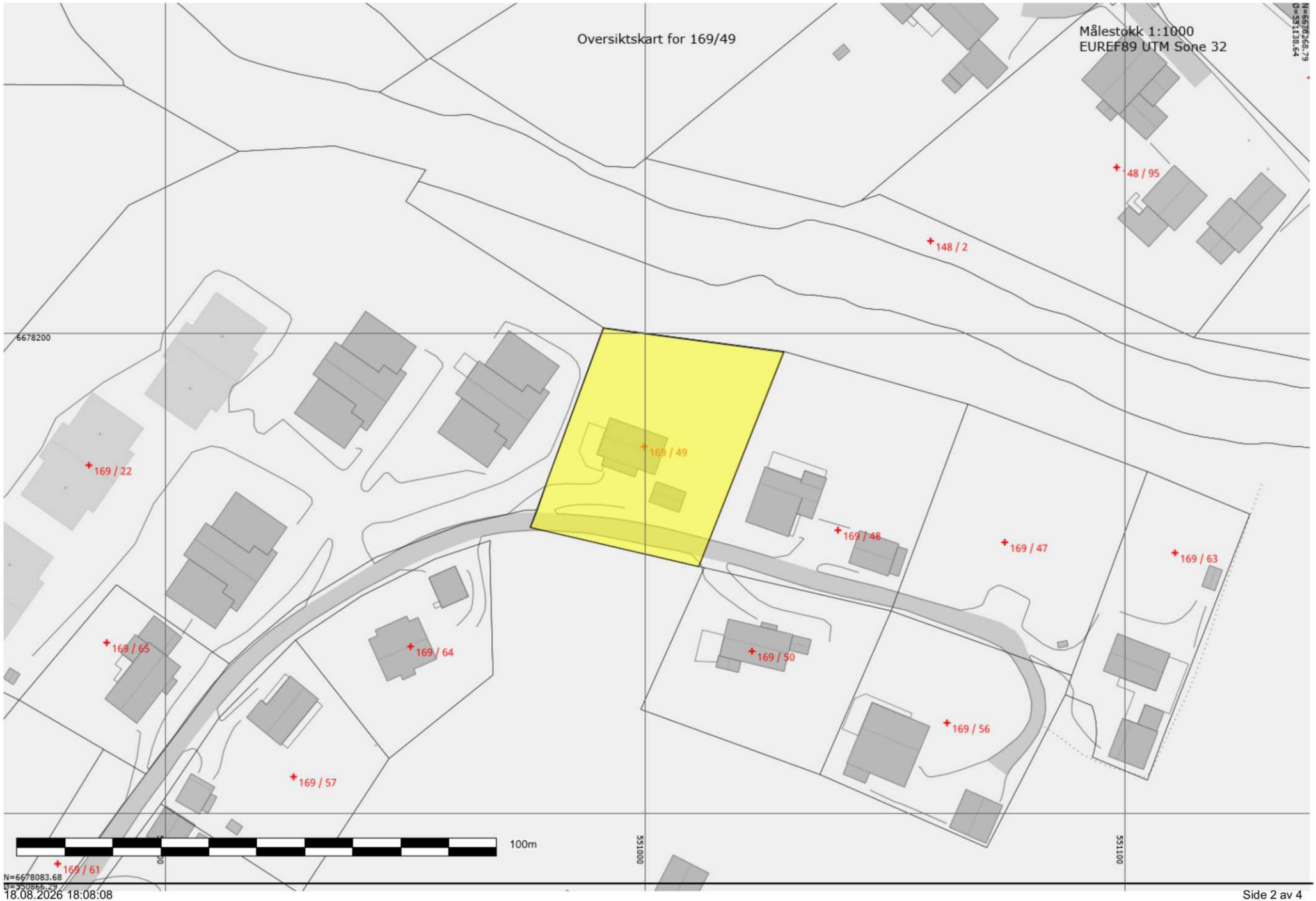
Ringerike kommune

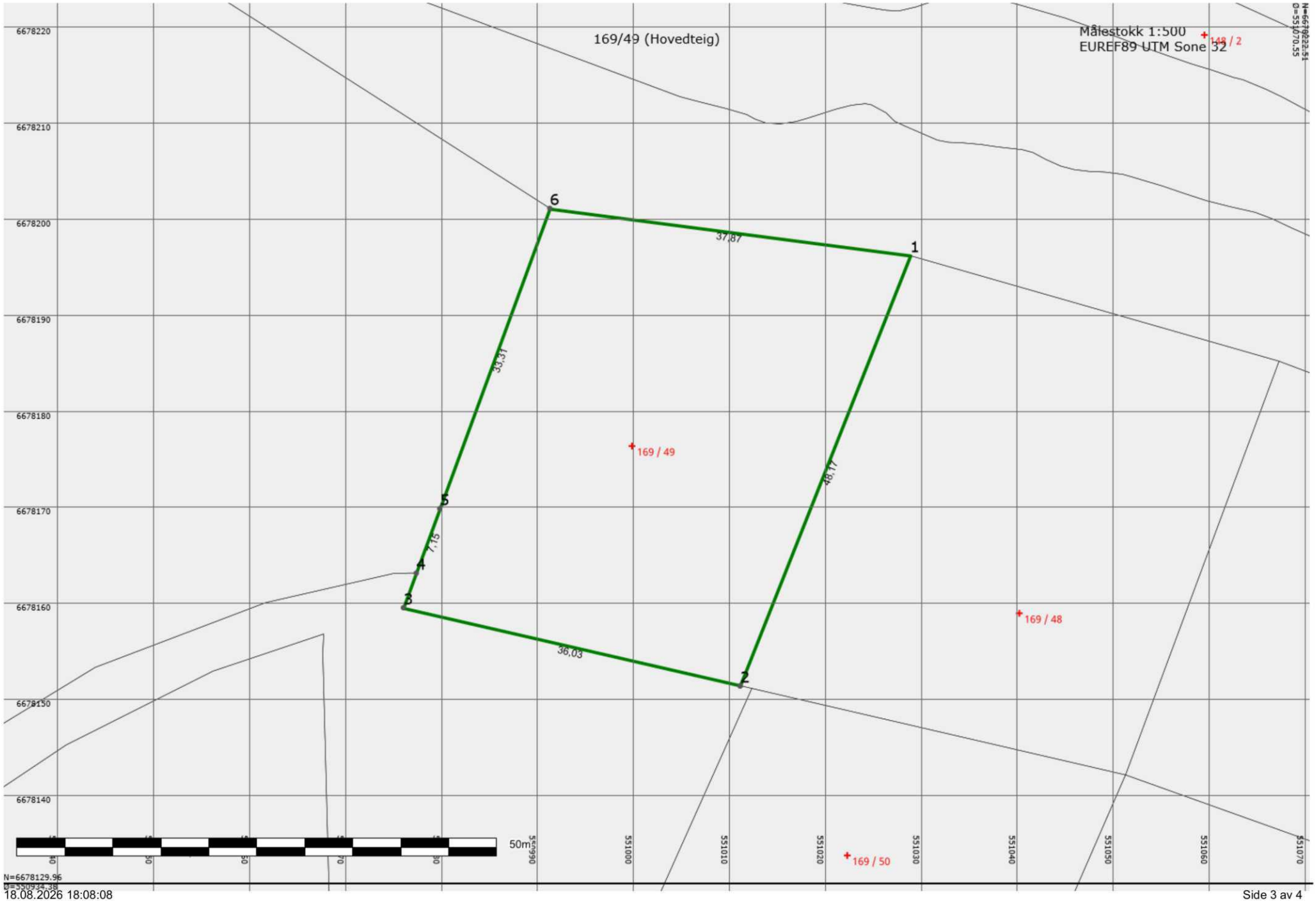
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**169**	**49**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 169/49
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6678268.79
O=551138.64
48 / 95
148 / 2
6678200
169 / 49
169 / 22
169 / 48
169 / 47
169 / 63
169 / 65
169 / 64
169 / 50
169 / 56
169 / 57
169 / 61
100m
551000
551100
N=6678083.68
O=550866.29


169/49 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6678220
6678210
6678200
6678190
6678180
6678170
6678160
6678150
6678140
6
1
2
3
4
5
37,87
33,31
48,17
36,03
7,15
169 / 49
169 / 48
169 / 50
169 / 2
50m
551000
551010
551020
551030
551040
551050
551060
551070
N=6678129.96
Ø=550934.38

Areal og koordinater

Areal: 1676,60 Arealmerknad:

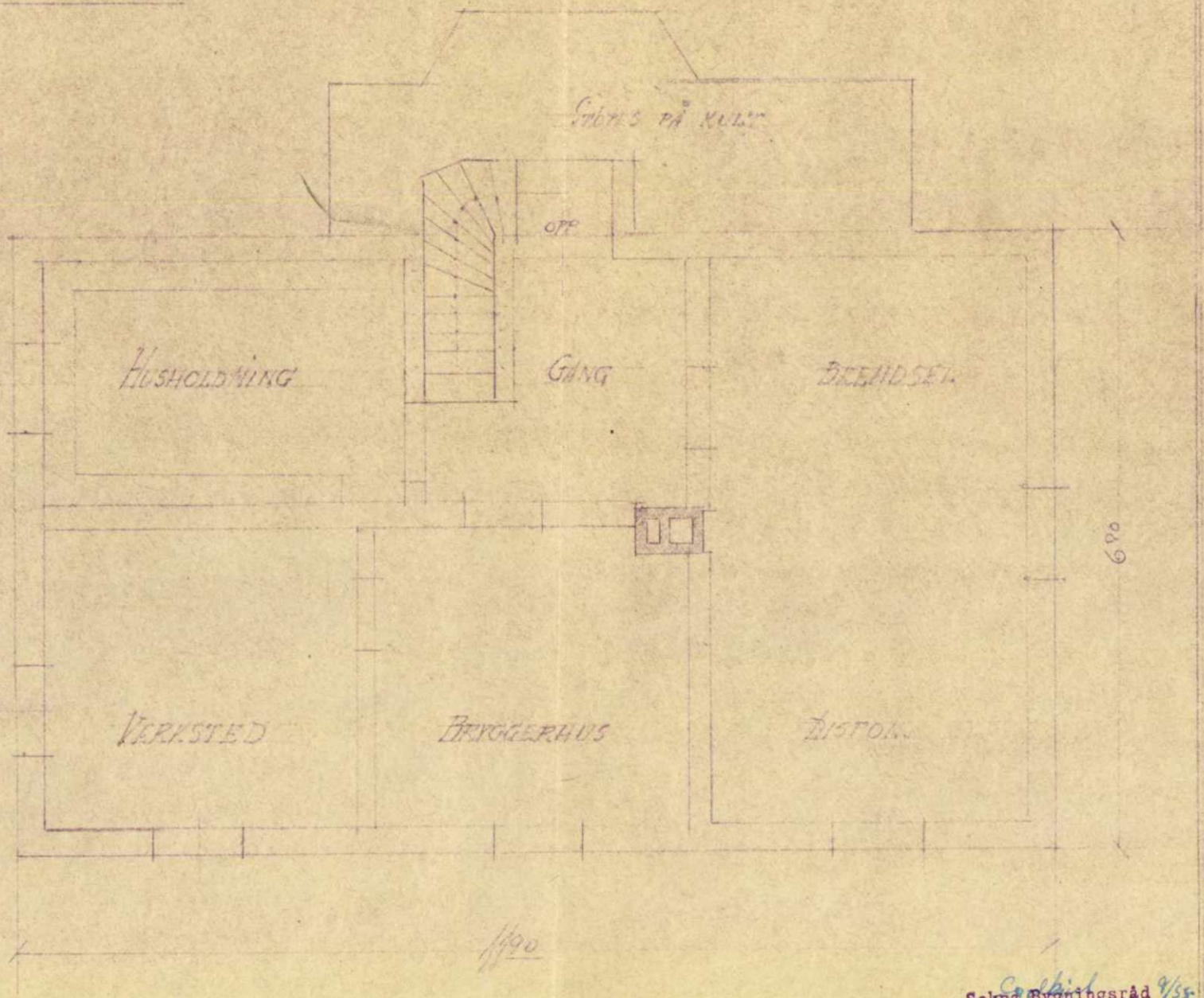
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6678176,33 Øst: 550999,89

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6678196,17	551028,87	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			48,17	Ikke hjelpelinje		13	
2	6678151,37	551011,16	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			36,03	Ikke hjelpelinje		13	
3	6678159,51	550976,06	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			3,84	Ikke hjelpelinje		13	
4	6678163,11	550977,40	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			7,15	Ikke hjelpelinje		13	
5	6678169,83	550979,85	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			33,31	Ikke hjelpelinje		13	
6	6678201,10	550991,32	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			37,87	Ikke hjelpelinje		13	

HUS FOR GUNNAR OSET Søkna

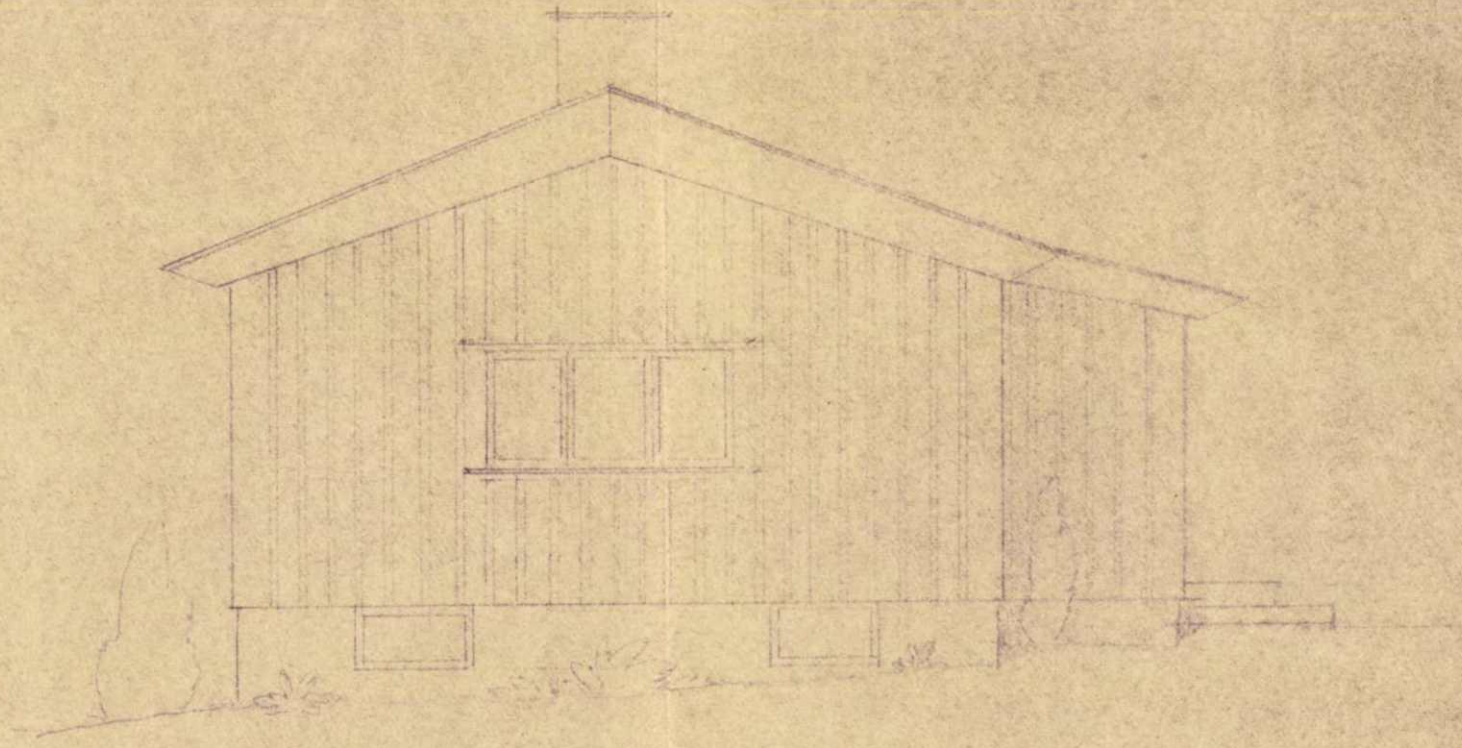
KJELLER 1:50



Sokna Bygningsråd 9/55

Hus for Gunnar Oset Sokna

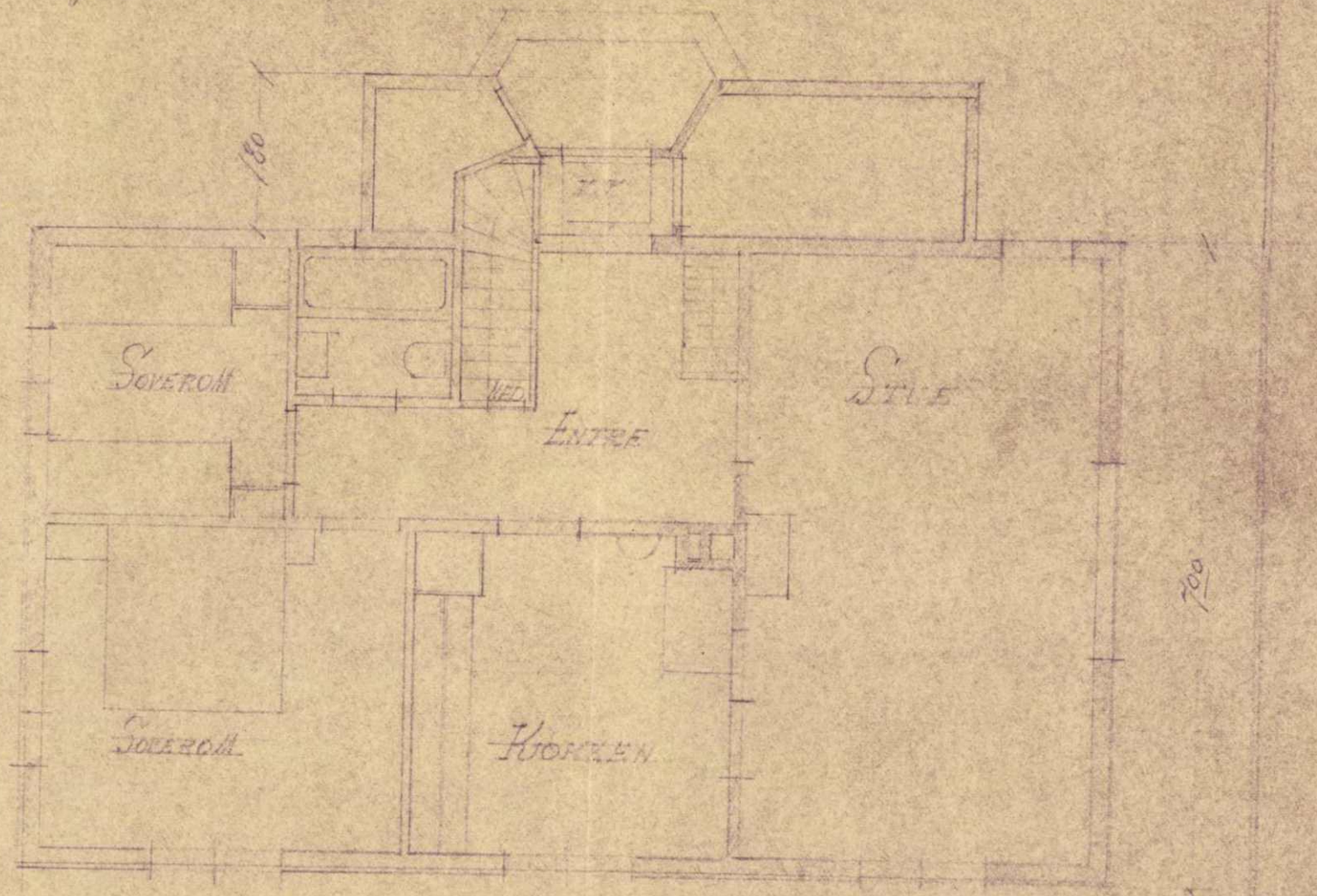
Fasade mot nord



Sokna Bygningsråd 9/55-

Hus for Gunnar Osen Sokna

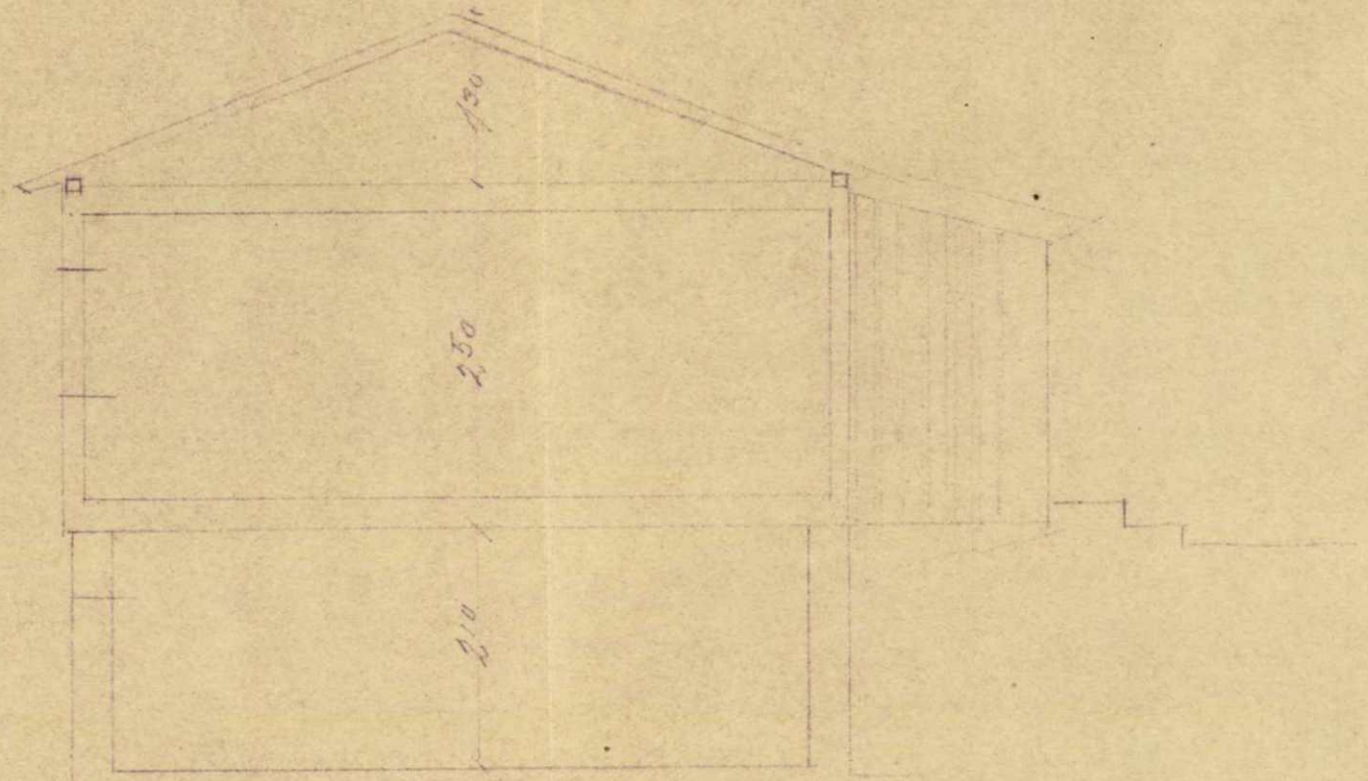
1:Etasje 1:50



Godkjent
Sokna Bygningsråd 9/55.

Hus for Gunnar Oset Soknn

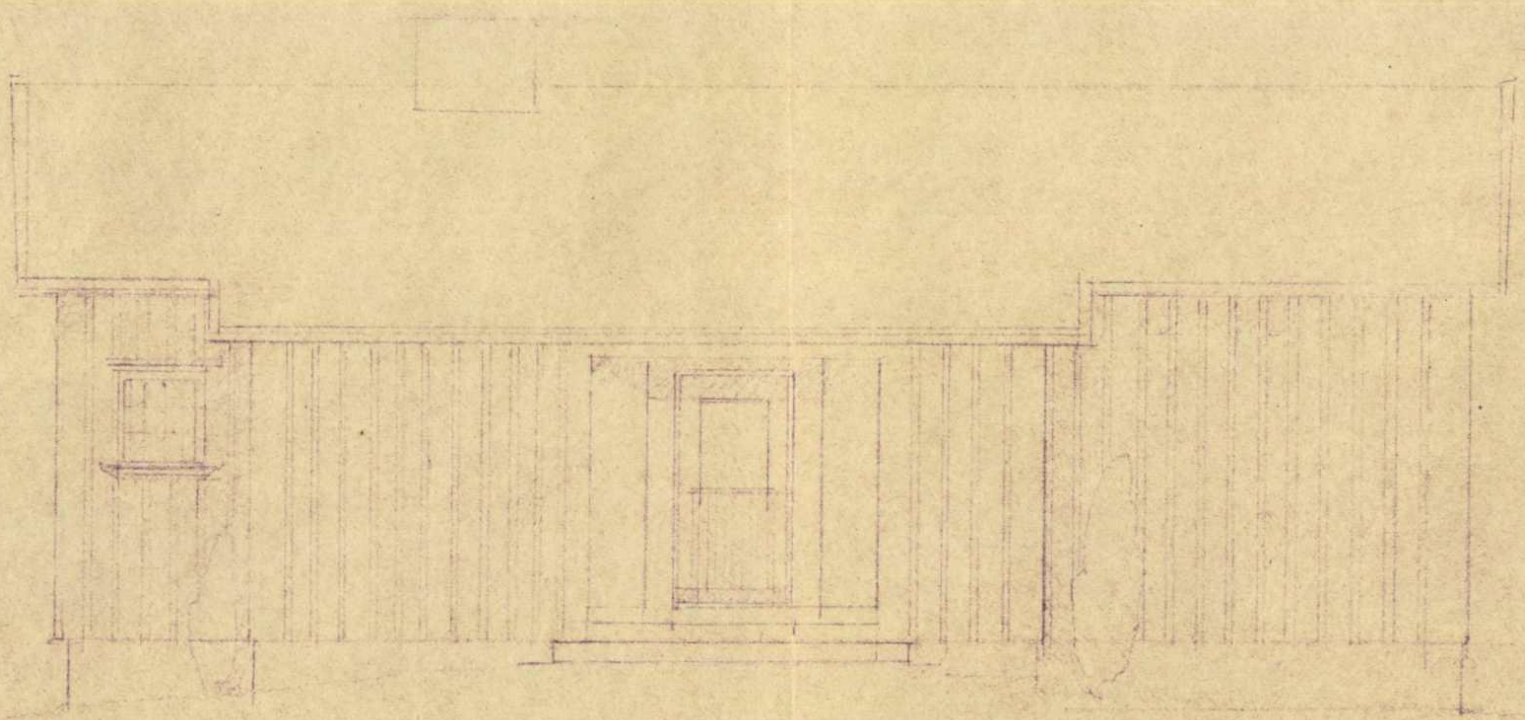
Snitt 1:50



Saalkjøl
Sokna Bygningsråd 9/53-

Hus for Gunnar Oset Sokna

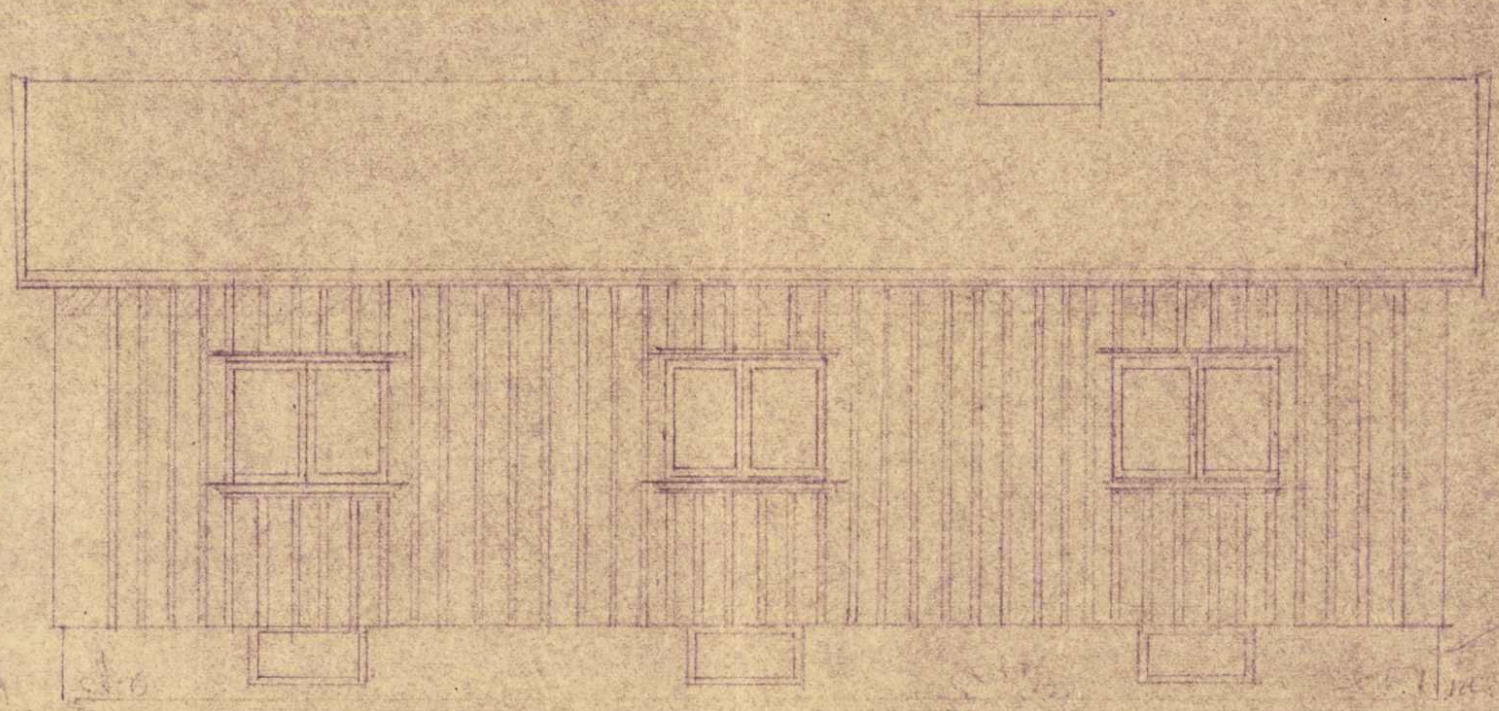
Fasade mot veien



Sokna Bygningsråd 9/55-

Hus for Gunnar Oset Sokna

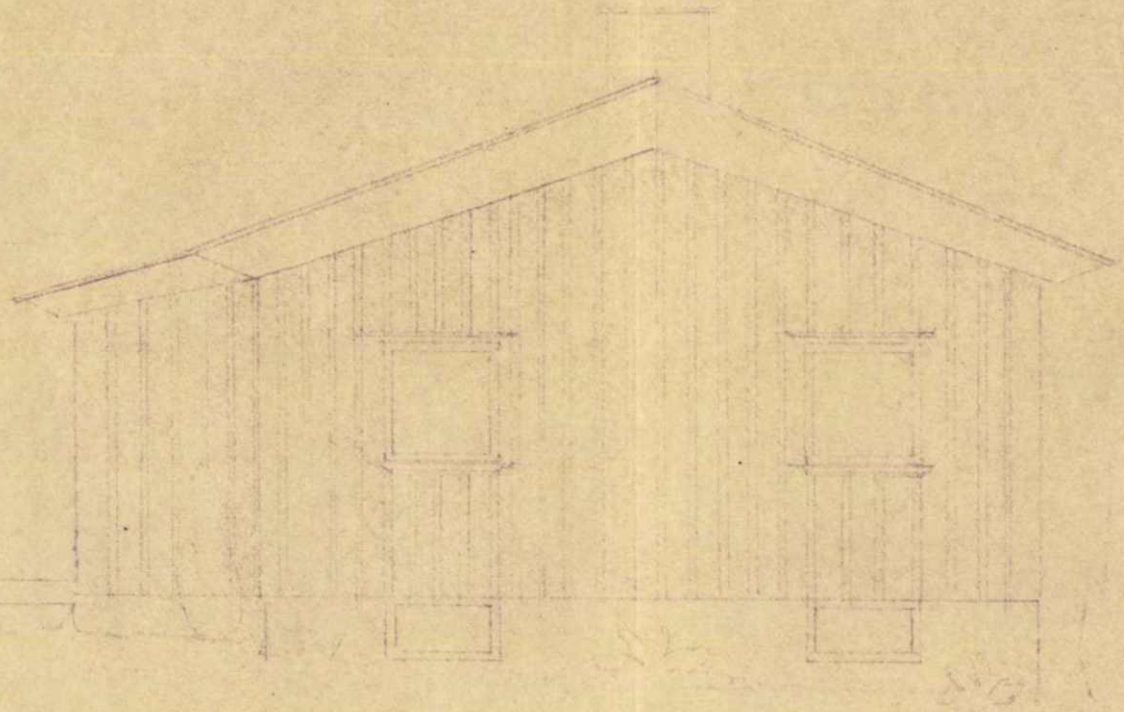
Fasade 1:50



Feb 1935

Godkjent
Sokna Bygningsråd 7/33.

Hus for Gunnar Oset



Juli 1955

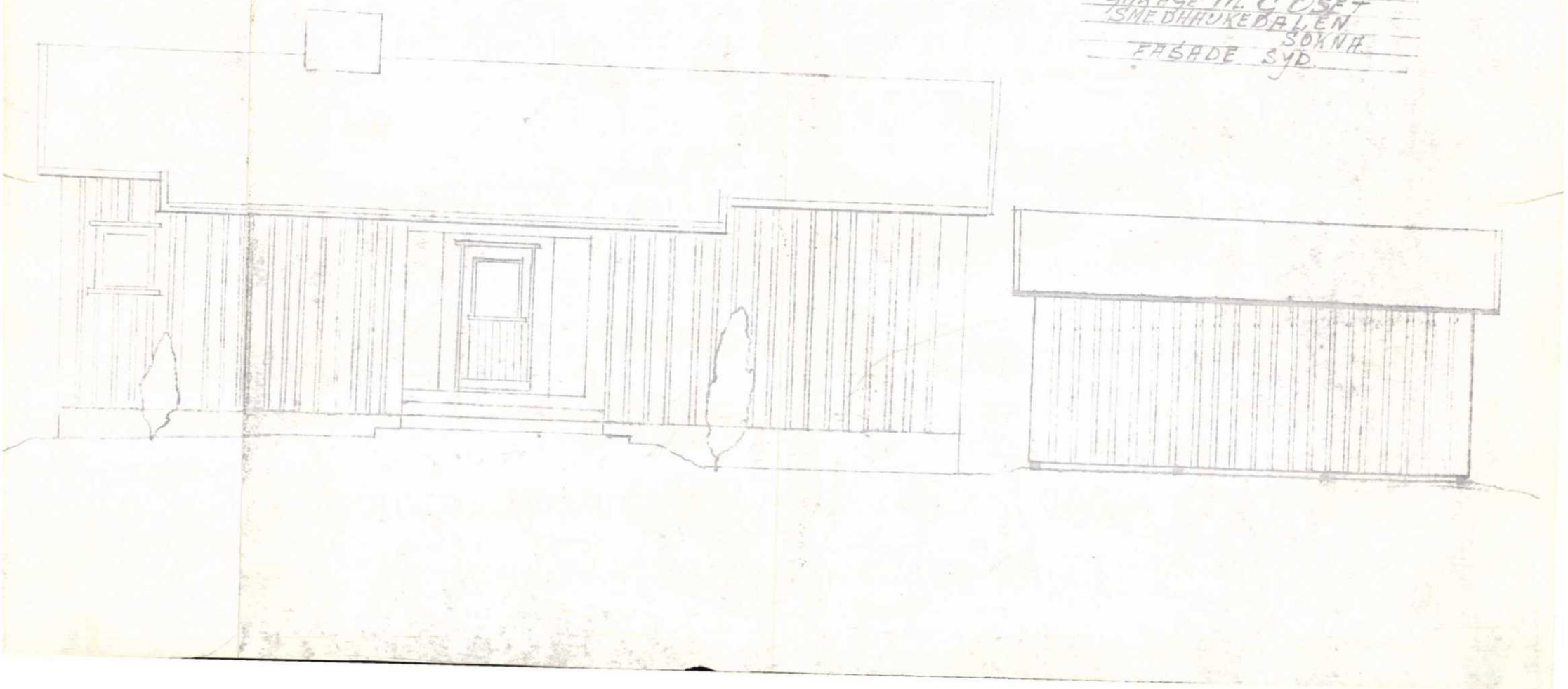
Skatt

Soknakjøt

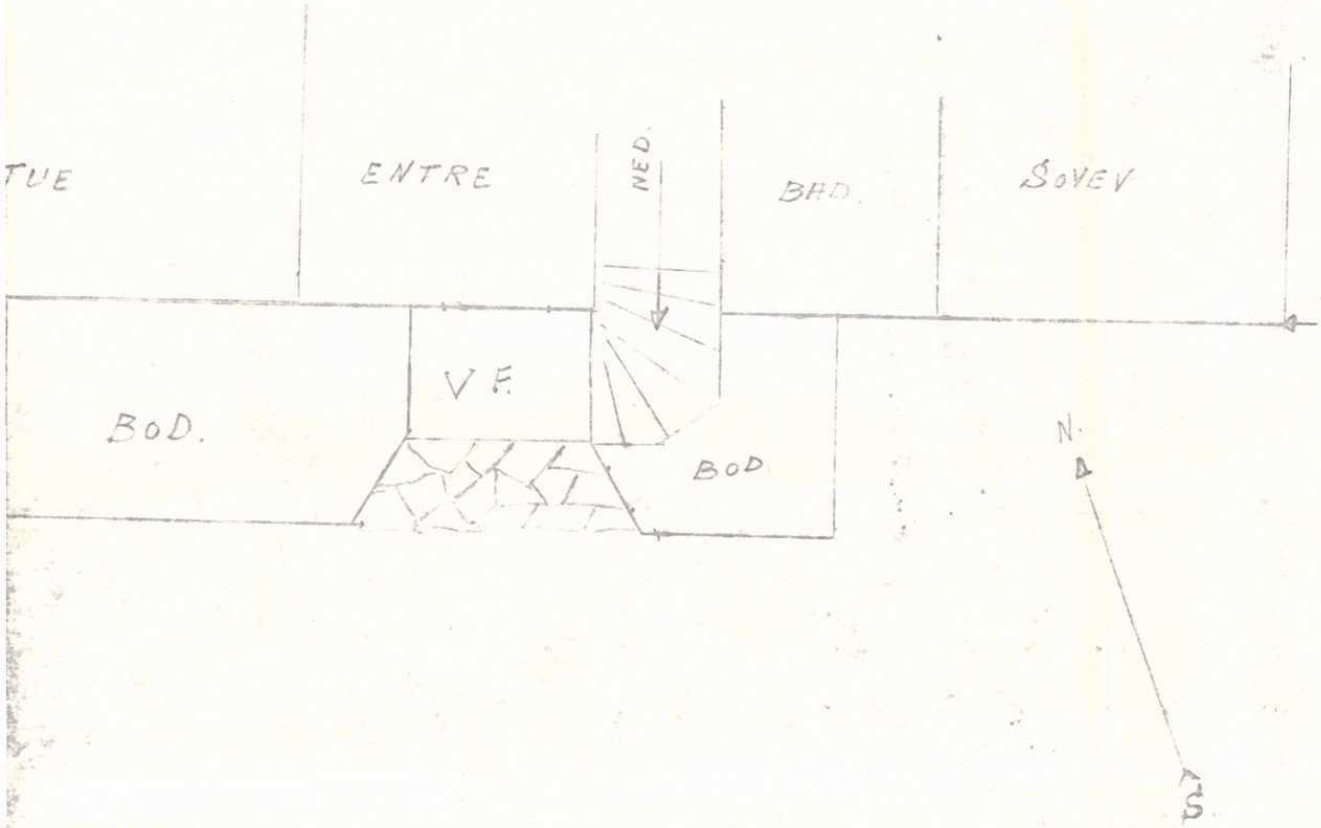
Sokna Bygningsråd 9/55.

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr 1246/22

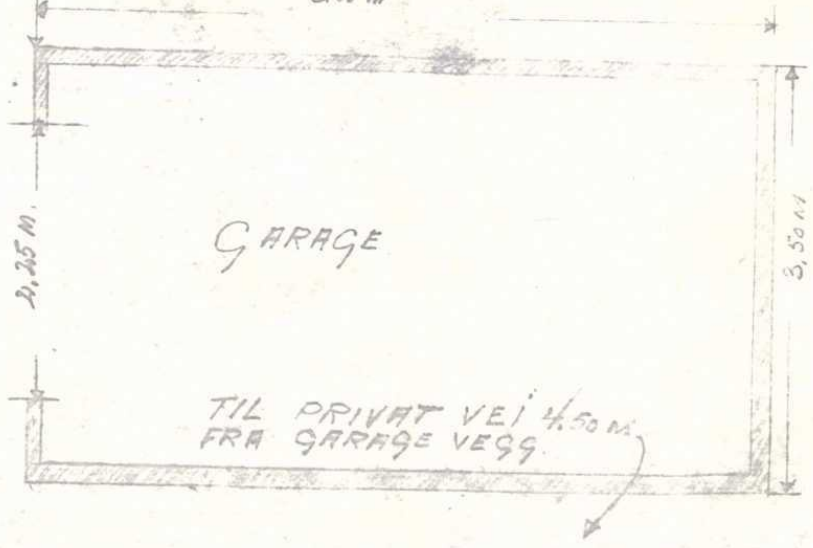
GARAGE TIL C OSET
SMEDHAUKEDALEN
SØKNA
FASADE SYD



RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr .... 1246/77 .....

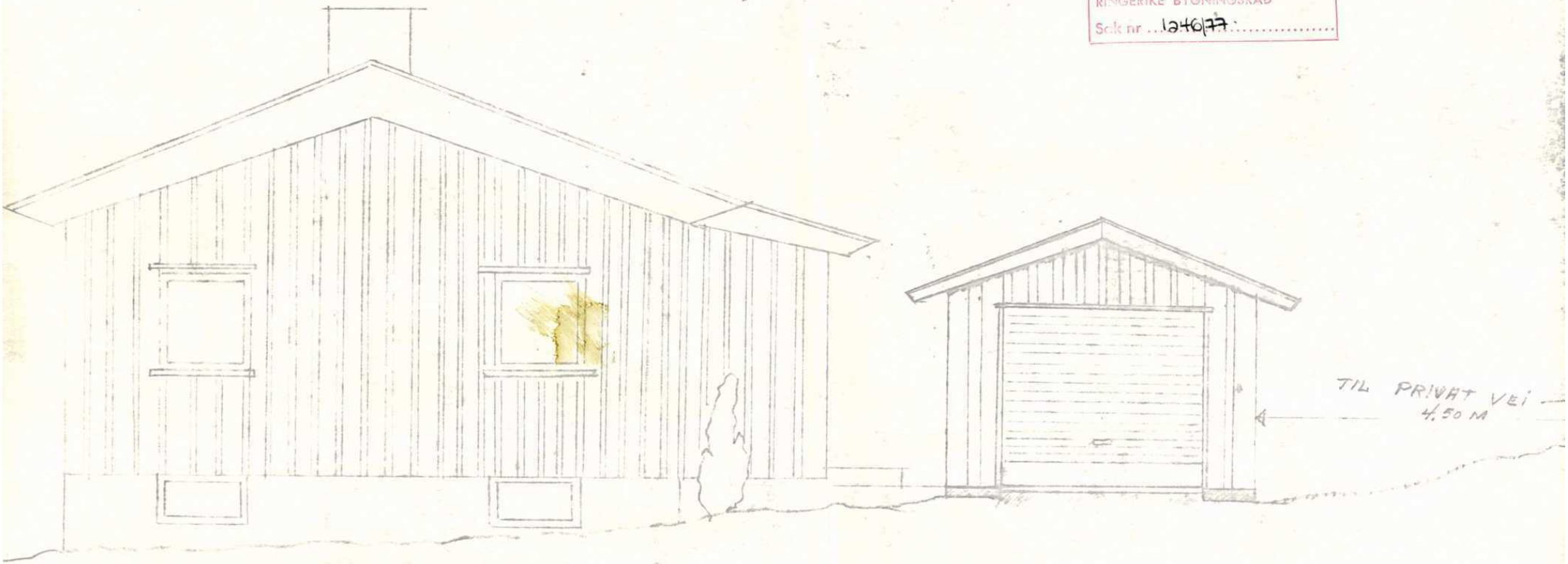


GARAGE TIL
ENEBOLIG. BOKNR.
MÅL 1:50.



GARAGE TIL
G. OSET. SOKNA.
1:50.

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr ..1246/77.....



Nr. 561 ul.
ENERETT: SEM & STENERSEN A/s. OSLO
4—55.

Særutskrift

av møtebok for Sokna bygningsråd

i møte den 21. september 1955.

Av 5 medlemmer var 5 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak nr. 9/55.

Byggemelding og 2 sett tegninger fra Gunnar Oset om oppföring av enmannsbólig på hans tomt gnr. 169. bnr. 49.

Vedtak:

De innsendte tegninger kan legges til grunn for arbeidets utförelse i samsvar med bygningslovens bestemmelser og gjeldende vedtekter. Huset settes ut av kommuneingeniören.

Rett utskrift:
For bygningssjefen

Olav Rolandsgaard

Olav Rolandsgaard.

RINGERIKE KOMMUNE

REFERATSAK: 1246/77.

BYGNINGSSJEFEN Rådhuset - Hønefoss, telefon *23 111

Herr Gunnar Oset

3510 SOKNA

R. K. jnr. Ark

AK/eif

GNR.169 BNR.49 - GARASJE.

Deres søknad datert 12/9 d.å.
Bygningssjefen godkjenner garasjen oppført på følgende betingelser:

1. Alt arbeid skal følge bygningslov, forskrifter og øvrige bestemmelser som følger derav. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.

2. Som ansvarshavende for dette arbeide godkjennes Gunnar Bekken. Han skal ha bygningsloven og byggeforskriftene for hånden og føre daglig tilsyn med arbeidet.

   Når gebyr for saksbehandling og byggetilsyn er betalt, kan byggekort utstedes.

RINGERIKE BYGNINGSVESEN, 7. oktober 1977.

Alf Andreassen
bygningssjef

Ansgar Kristiansen
avd.leder

RINGERIKE KOMMUNE
Byggesakskontoret

Anette Bråstad
Smedgårdsveien 34
3534 SOKNA

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
18/1926-2	17915/18	GNR 169/49		18.05.2018

FRITAK FRA KRAVET OM SAKSBEHANDLING - TERRASSE
GNR/BNR 169/49 - SMEDGÅRDSVEIEN 34

Det vises til e-post med beskrivelse og informasjon om tiltak, oppføring av terrasse.

Eiendommen er beliggende i område som omfattes av reguleringsplan 44 for Sokna, vedtatt 16.04.1963. Kommuneplanbestemmelsene i § 1.1.2 kommer til anvendelse som en presisering av tilsvarende bestemmelser i reguleringsplan 44. er det bestemt at til enhver tids gjeldende kommuneplanbestemmelser gjelder foran tilsvarende bestemmelser i reguleringsplan. Kommuneplanens presiseringer vil etter dette gjelde blant annet for utnyttingsgraden som i kommuneplanbestemmelsene § 1.1.2, andre ledd nr. 2 er angitt til 25% BYA (bebygd areal).

I vedlagt kart beskrives det at terrassen ligger 4 m fra nabogrense og er totalt 30 m². Terrassen er oppført i skrånende terreng med høyde fra 10 cm til 1 m over bakken. Ifølge veileder om grad av utnytting, side 22, skal de bygningsdelene og konstruksjonene som ligger mer enn 0,5 m over bakken over medregnes i BYA. Basert på innsendt dokumentasjon, vil det derfor være deler av terrassen som medregnes i BYA. Etter byggesaksforskriften § 4-1, bokstav b, er tilbygg som ikke inneholder rom til varig opphold og som ikke har et samlet bruksareal på over 15 m², unntatt fra byggesaksbehandling så lenge tiltaket er i tråd med reguleringsplan. Kommunen kan videre etter plan- og bygningsloven § 20-5, bokstav g frita mindre tiltak fra søknadsplikten. Det vurderes at terrassen ville vært unntatt søknadsplikt dersom høyden var under 0,5 m over terreng for hele, eller 15 m² av terrassen. Terrassen er ikke overbygget og vurderes å fremstå som lavt i terrenget fra Smedgårdsveien og å være tilpasset boligen. Terrassen vurderes videre ikke å være til sjenanse ovenfor naboer eller gjenboere. Etter en konkret vurdering av tiltaket, finner vi etter plan- og bygningsloven § 20-5, bokstav g, derfor å kunne frita terrassen fra kravet om saksbehandling.

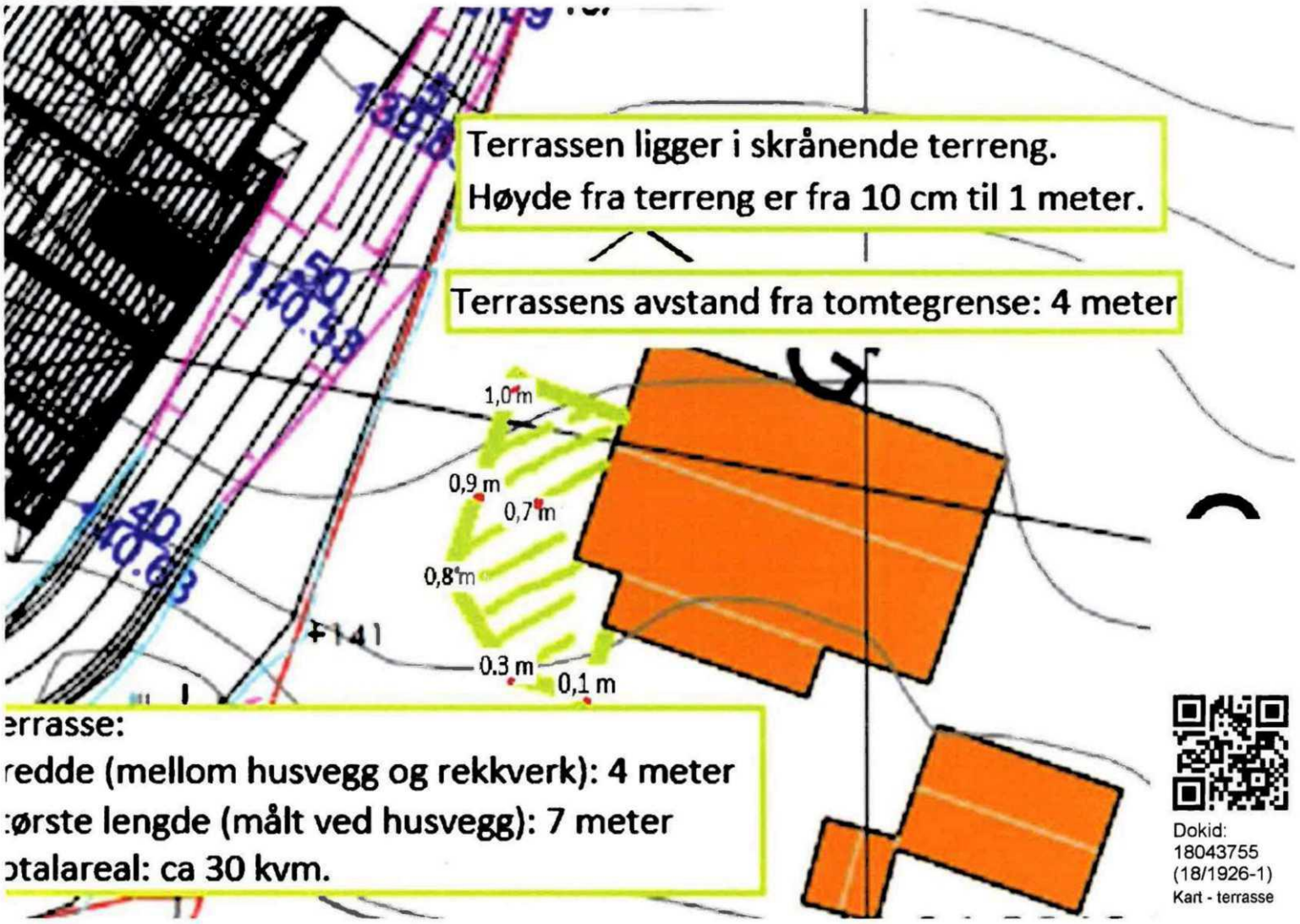
Det tas ikke gebyr for denne tilbakemeldingen. Det er videre ikke behov for tilbakemelding om ferdigstillelse for tiltaket.

Med hilsen

Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Ane Marie Rydland
E-post: ane.marie.rydland@ringerike.kommune.no
Tlf: 40 80 42 41

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift



Dokid:
18043755
(18/1926-1)
Kart - terrasse

Utarbeidet 21.02.2003

Ringerike kommune
Kommunaltekniske tjenester

TINGLYST
21 MAI 2003
RINGERIKE TINGRETT
DAGBOKNR.: 2510

OVERENSKOMST
vedrørende "SOKNA – sanering avløpsanlegg"

Saksnr..
00/01749

Arkivkode
M30

Doknr: 2510 Tinglyst: 21.05.2003 Emb. 023
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1 Orientering om prosjektet

Ringerike kommune har sommeren/høsten 2002 avsluttet utbygging av 1. etappe som omfattet bygging av 4,5 km hovedledninger, 6 pumpestasjoner og nytt avløpsrenseanlegg. Kommunen skal nå i gang med etappe 2 som omfatter tilknytning av resterende bebyggelse i Sokna sentrum til det nye anlegget. I tillegg skal eldre avløpsledning skiftes ut og separeres, dvs. overvann skal skilles fra kloakken ved å legge 2 avløpsledninger i samme grøft.

2 Avtaleparter

I forbindelse med dette prosjektet er inngått avtale mellom

Gunnar Oset, eier av gnr. 169 bnr. 49 i Ringerike kommune
og
Ringerike kommune, kommunaltekniske tjenester v/ resultatenhetsleder

vedrørende rettigheter til å anlegge og ha liggende vann- og avløpsledninger over eiendommen. Rettigheten omfatter også adkomst til ledningsanlegget, både i anleggsfasen og for senere drift og vedlikehold.

3 Generelle forhold

Følgende generelle punkter gjelder:

3.1 Som vedlegg til avtalen følger et kart som viser ledningsanlegget og grunnervervet på denne eiendommen.

3.2 Ringerike kommune får med dette framtidig rett til å anlegge, vedlikeholde og eventuelt fornye de kommunale ledninger og kummer nevnt i pkt. 4.0. Dersom det ved senere gravearbeider for vedlikehold/utskifting av ledninger/kummer gjøres skader på eiendommen, skal dette erstattes ved minnelig avtale, eller ved skjønn dersom partene ikke enes i minnelighet. Det vil i fremtiden ikke være lov å sette opp bygg nærmere enn 4m fra ledningene.

3.3 Arbeidene med anlegget forutsettes påbegynt våren 2003 og forventes å være ferdigstilt i løpet av 1-1,5 år. Arbeidet med anlegget vil foregå kontinuerlig fram til det er ferdigstilt.

3.4 Under anleggsarbeidet kan det disponeres en trasebredde på inntil 15 m, men det vil til enhver tid bli lagt vekt på å greie seg med mindre bredde, og i det hele tatt vise hensyn.

3.5 Vegetasjonsdekket, matjord eller skogsbunn blir lagt til side, lagret og tilbakeført i ledningstraseen etter at grøftearbeidene er fullført.

3.6 Trær som må fjernes på grunn av anlegget avvirkes av kommunen. Virket tilfaller grunneieren og lagres på eiendommen etter nærmere avtale.

3.7 Veger og plasser som blir berørt av anlegget blir rehabilitert til samme standard som før anlegget starter, herunder samme type dekke.

3.8 Drensledninger eller andre ledninger som krysses ved anleggsarbeidene, skal dersom de skades, repareres av kommunen.

3.9 Gjerder som tas ned ved gjennomføring av anlegget, oppsettes av kommunen etter at arbeidene er avsluttet, uten utgifter for grunneier.

3.10 Det vil bli stilt samme kvalitetskrav til stikkledninger for avløp som for hovedledningene. Der stikkledning for avløp ikke tilfredsstiller dagens krav, skal det gjennomføres tiltak og grunneier vil få tilbud om utførelse av stikkledning i egen avtale.

3.11 Under forbehold om at det besørges skikkelig opprydding, planering og tilsåing etter gravearbeidene, og at eiendommen ikke påføres andre skader enn det som omfattes av erstatningen, skal det ikke betales erstatning for rettigheten eller anleggsarbeidene.

3.12 Erstatning for kummer: Det betales ikke erstatning for kummer som blir skiftet ut/erstattet. For ytterligere kummer på eiendommen betales det en engangserstatning på kr. 2000,- pr. stk i opparbeidet hage/adkomstveg. Det betales en erstatning på kr. 1.000,- for kummer utenfor opparbeidet hage/adkomstveg. Det betales ikke erstatning for eventuell nedsetting av slukkum da dette anses som en fordel for eiendommen i forhold til overvannshåndtering.

3.13 Erstatning for plen og trær: Det utbetales en engangserstatning på kr. 1500-2000 kr for ulempe i forbindelse med reetablering av plen. Denne skal dekke grunneiers merarbeid i forhold til senere oppfølging av spiring (vanning og klipping). Eksisterende trær, prydbusker og blomsterbed vil bli forsøkt ivaretatt og flyttet under anlegget hvis det er praktisk mulig å få dette til. Busker og trær som ikke kan ivaretas blir erstattet ut fra avtale med byggeleder, eller etter uttalelse/verdsetting fra godkjent hagegartner. Dette blir vurdert underveis i anlegget.

3.14 Grunneierens eventuelle kostnader til juridisk bistand i forbindelse med opprettelse av denne overenskomst dekkes av Ringerike kommune. Dette krever at kommunen varsles på forhånd.

3.15 Denne overenskomst kan tinglyses på gnr. **169** bnr. **49**. Omkostningene dekkes av Ringerike kommune. Det tas forbehold om politisk godkjenning av avtalene.

4 Beskrivelse av anleggstiltak

4.1 Over eiendommen skal det legges 1 stk. spillvannsledning, (dimensjon Ø 160 – 200mm), 1 stk. overvannsledning (dimensjon Ø200-315mm) samt 1 stk. vannledning (dimensjon Ø110-160mm). Ledningsanlegget berører eiendommen i en lengde på ca. **39** m, kfr. kart nevnt i pkt. 5.1.

4.2 Det er registrert følgende forhold i traseen:

Antall busker/trær som blir berørt	ingen
Plenareal	ja
Ikke opparbeidet tomt/utmark	nei
Vegareal	nei
Endring i antall kummer	0

Følgende erstatninger er avtalt:

4.3 Engangserstatning betales ut etter oppstart av anlegget. Det beregnes 6 % rente på utbetalingen ved utbetaling ut fra et tidspunkt på 3 uker etter hovedstyrets godkjennelse. Engangserstatning som omfatter forhold i denne beskrivelsen, beløper seg til:

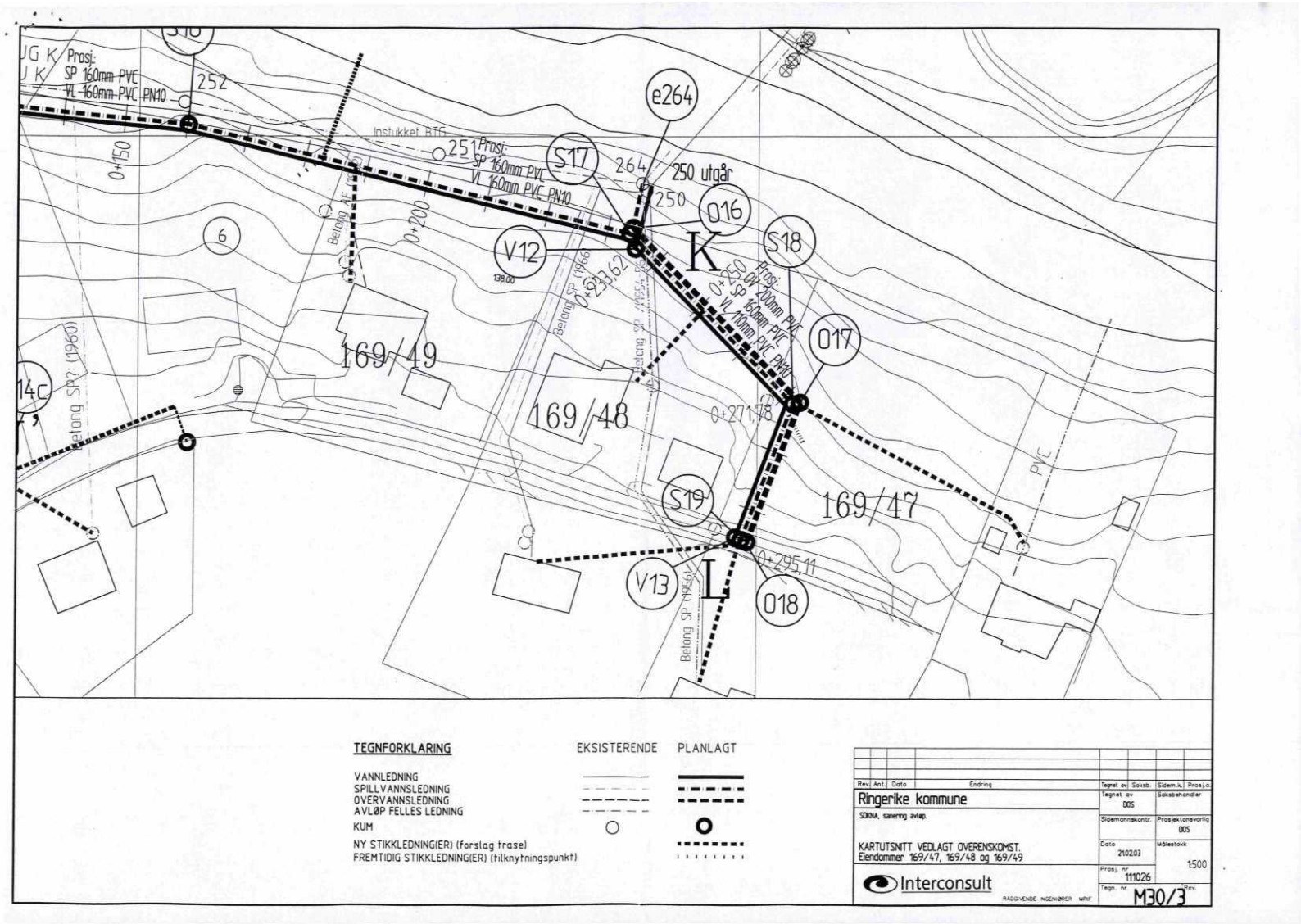
Erstatning for kummer:	-
Erstatning for ulempe, plenareal	2 000
Sum engangserstatning:	**2 000**

5 Underskrift

Denne overenskomst er undertegnet i 2 eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

den 05 – 03 .2003	Hønefoss den 9/5 .2003
Eier av gnr. 169 bnr. 49	For Ringerike kommune
Gunnar Oset	TEKNISK LEDER RINGERIKE KOMMUNE
Gunnar Oset	*Resultatenhetsleder*

Vedlegg: -Kartutsnitt av eiendom med anleggstiltak, jfr. tegning M30-3.


Prosj:
SP 160mm PVC
VL 160mm PVC PN10
252
Innstukket Rør
251
264
250 utgår
250
e264
S17
O16
S18
O17
S19
O18
V12
V13
K
L
169/49
169/48
169/47
0+150
0+200
0+233,62
0+250
0+271,18
0+295,11
Betong SP (1966)
Betong SP (1956)
Betong SP? (1960)
PVC
6
14C
TEGNFORKLARING
EKSISTERENDE
PLANLAGT
VANNLEDNING
SPILLVANNSLEDNING
OVERVANNSLEDNING
AVLØP FELLES LEDNING
KUM
NY STIKKLEDNING(ER) (forslag trase)
FREMTIDIG STIKKLEDNING(ER) (tilknytningspunkt)
Rev. Ant. Dato Endring
Ringerike kommune
SOKNA, sanering avløp.
KARTUTSNITT VEDLAGT OVERENSKOMST.
Eiendommer 169/47, 169/48 og 169/49
Interconsult
RÅDGIVENDE INGENIØRER
Tegnet av: DOS
Dato 210203
Målestokk 1:500
Prosj. nr 111026
Tegn. nr M30/3

Rett kopi bekreftes
11/6-18
Advokatfirmaet Bentzen AS
Michael Andreas Oppen
advokat

AVTALE

Doknr: 913104 Tinglyst: 20.06.2018
STATENS KARTVERK

mellom

Kikut Utvikling AS, org. nr. 976 308 824 (heretter «Kikut»)
som eier av gnr 169 bnr 22 i Ringerike

STATENS KARTVERK
Påført iht. følgebrev/-
ikke oppgitt:
981472470
fødselsnr.

og

Anette Bråstad, fnr. 191275 [redacted] (heretter «Bråstad»)
som eier av gnr 169 bnr 49 i Ringerike

1. I forbindelse med boligutviklingsprosjektet på gnr 169 bnr 22 i Ringerike kommune, hvor Bråstad er nærmeste nabo i øst med sin eiendom gnr 169 bnr 49, er partene enige om bestemmelsene i denne avtalen.

2. Kikut flytter opprinnelig inntegnet gangvei på gnr 169 bnr 22 fra området mellom det som i vedlagte kartskisse er betegnet som «tomt 2» og grensen mot gnr 169 bnr 49, til annet sted på gnr 169 bnr 22. Kikut besørger at det blir en jevnt skrånende fylling fra toppnivå på «tomt 2» og ned til grensen for gnr 169 bnr 49. Ved oppfylling jf. punkt 3 nedenfor skal det skråne jevnt ned til det nye terrengnivået i grensen mot gnr 169 bnr 49.

3. Partene er enige om at Kikut besørger og bekoster tilføring og planering av rene masser på Bråstads tomt, etter nærmere anvisning fra Bråstad. Dog skal oppfylling følge kommunens vedtatte retningslinjer, slik at oppfyllingen skal være maksimalt 1,5 meter og ikke dekke et areal på over 500 m2. Dersom det er ønskelig med oppfylling utover disse grensene forutsetter dette godkjennelse fra Ringerike kommune. Slik eventuell søknad skal besørges av Bråstad, og Kikut skal ikke fylle opp ut over maksimum 1,5 meter uten at nødvendig godkjennelse foreligger fra kommunen.

4. Partene er enige om at Bråstad skal benytte parkering og ha søppelkasser kun innenfor egen tomt, således at Bråstad fom. signeringsdato ikke skal benytte gnr 169 bnr 22 til disse formål.

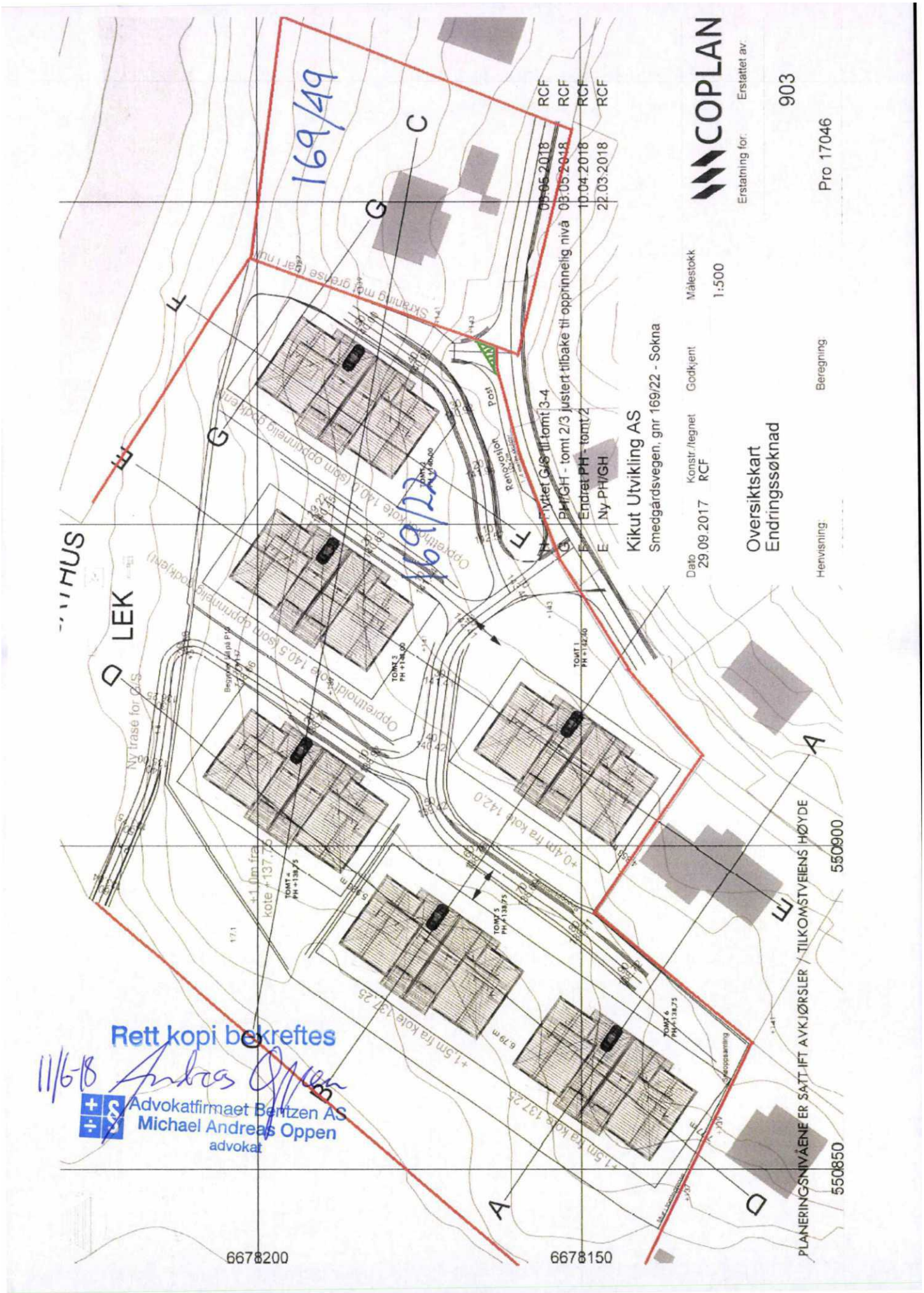
5. Som eier og hjemmelshaver til gnr 169 bnr 22 gir Kikut evigvarende rett til gnr 169 bnr 49 til å benytte deler av gnr 169 bnr 22 som adkomst til egen tomt som ca. angitt i vedlagte kartskisse (grønn skravur). Retten er vederlagsfri. Rettigheten er begrenset til ferdsel over arealet, og gir ikke rett til parkering eller varig opphold.

Hole 25/05-2018
Sted, dato

Kikut Utvikling AS, eier av gnr 169 bnr 22
v/styrets leder Reidar Engebretsen

Sokna 6/06-2018
Sted, dato

Anette Bråstad
Anette Bråstad, eier av gnr 169 bnr 49


169/49
169/12
Kikut Utvikling AS
Smedgårdsvegen, gnr 169/22 - Sokna
Oversiktskart
Endringssøknad
COPLAN
903
Pro 17046
29.09.2017
RCF
1:500
Flyttet G/B til tomt 3-4
PH/GH - tomt 2/3 justert tilbake til opprinnelig nivå
Endret PH - tomt 2
Ny PH/GH
05.06.2018
08.05.2018
10.04.2018
22.03.2018
RCF
Rett kopi bekreftes
11/6-18
Advokatfirmaet Bentzen AS
Michael Andreas Oppen
advokat
6678200
6678150
550900
550850
PLANERINGSNIVÅENE ER SATT IFT AVKJØRSLER / TILKOMSTVEIENS HØYDE

Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	**169**	**49**	**0**	**0**	Grunneiendom	BAKKEVOLL	Ja	1676,6	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
08.11.1950	Nei	Nei	Nei			Nord: 6678176.33 Øst: 550999.89 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			169/49	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			169/49	0
Oppmålingsforretning	13.06.2013	18.06.2013	38/2013		169/48	0
					169/49	0
					169/11	0
Oppmålingsforretning	13.06.2013	18.06.2013	38/2013		169/49	0
					169/11	0
					169/22	0
Oppmålingsforretning	13.06.2013	18.06.2013	38/2013		169/49	0
					169/22	0
					169/11	0
Skylddeling	08.11.1950				169/11	0
					169/49	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
159140407	Enebolig		Tatt i bruk	158	0	158
159140415	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	20	20

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Smedgårdsveien	34			Nord: 6678176 Øst: 550997 System: EPSG:25832		Kirkesokn 3-Lunder SKOLEKRETS 13-Sokna Postnummerområde 3534-SOKNA Grunnkrets 704-Kirkemoen Stemmekrets 1-Sokna Tettsted 2029-Sokna

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	J-Journalnummer: 38/2013 E-Eldre grensebeskrivelser: SKYLDD	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1676,6	Nord: 6678176,33008102 Øst: 550999,8899976 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Det er godkjent søknad om oppføring av bolig den 21.09.1955. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulighet å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. plan og bygningsloven § 21-10. Den 07.10.1977 er det godkjent søknad om oppføring av garasje. Den 18.05.2018 er det godkjent søknad om oppføring av terrasse.

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**169**	**49**	**0**	**0**	Smedgårdsveien 34, 3534 SOKNA

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	1676.62m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
3305 44	Sokna Sentrum (16.4.1963)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
441	Midtmoen 1 (6.5.2021)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

VEDTEKTER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLANEN NR 44 FOR SOKNA I NORDERHOV KOMMUNE.

I

Det regulerte området er på planen vist ved rød reguleringsgrense.

II

Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er delt i:

A. Boligstrøk (mur og tre)
B. Industristrøk.

A. BOLIGSTRØK

1. Bebyggelsen skal være åpen med våningshus på ikke over to fulle etasjer og uthus i én etasje. Hvor intet annet fremgår av planene, kan det bygges enmannsboliger eller tomannsboliger.

2. Hus på følgende tomter skal oppføres i 2 etasjer:
   29, 137,138, 179-184, 187, 187b, 188, 190, 191, 195 og 196, disse tomter er merket med 2E.
   På følgende tomter skal husene oppføres i 1 etasje:
   37-40, 69-77, 85-94, 213, 215, 217, 232-237, 239, 244, 294-298, disse tomter er merket med 1E.

3. Det tillates ikke oppført hus høyere enn 2 etasjer. Unntatt er rutebilstasjonen.

4. Hytter tillates ikke oppført. Med hytter forståes hus som ikke vil tilfredsstille kravet til boliger for varig opphold og/eller som er mindre enn 45 m^2 i grunnflate.

5. Bygningene skal legges i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten.

6. Bygningenes grunnareal skal ikke overstige 14 % av tomtens nettoareal. For bygg langs hovedveien AM-AK-AJ-AG kan arealet settes til 19 %. Tomter for fellesgarasjer kan med bygningsrådets godkjenning utnyttes sterkere.

7. Gesimshøyden for 2-etasjes hus skal ikke være over 7,0 m, og for 1-etasjes hus skal den ikke være over 3,90 m.

8. Uthus og garasjer skal ikke ligge fritt, men skal legges inntil våningshuset.

9. Ved alle nye hus skal det planlegges garasje som skal ligge i tilknytning til våningshuset, eventuelt i kjeller, selv om garasjen ikke aktes oppført samtidig med våningshuset.

10. Hvor det på planen er vist rekkehus eller kjedehus, kan bygningsrådet i stedet tillate oppført frittliggende bygninger hvis lovlige avstander til nabogrense oppnås.

11. Takoppbygg tillates på 1-etasjes hus. Nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

12. Butikker, mindre lagerbygninger og mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende. Dører og porter for levering av varer og materiell til verksteder, lager og forretninger må ikke vende mot offentlig veg etter vegloven.

13. Utkjøring til hovedveg tillates ikke før følgende tomter; Fra 18 - 29 til hovedveg A-I, 78 - 83, 100, 102, 103, 104 og 109 til hovedveg I-Q, 149 - 152 til hovedveg X-AC.

14. Hvor de byggende mener må være gjerde, skal disse ikke være høyere enn 80 cm. Gjerdenes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsvesenet.

15. For regulert rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor et areal som hører til vedkommende rekkehus.

16. Tomtene på det nordlige boligområdet begrenset av vegene A-B-C-D-E-F-M-L-K-J-I-A skal ikke ha gjerder, unntatt er grensene av tomtene som vender mot hovedveg Q-K-J-I-A. De skal ha gjerde. Tomtene langs hovedvegen (del av riksveg 20) AM-AK-AJ-AC skal ikke ha gjerder. Hvor det ikke er tillatt gjerder kan man plante lave hekker el. lign.

17. Ingen tomt skal beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboen. Hva som er sjenerende trær avgjøres i hvert enkelt tilfelle av bygningsrådet.

18. Unntak fra disse vedtekters punkt 1, 2, 3, 6, 8, 12, 13 og 15, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven med tilhørende forskrifter.

B. INDUSTRISTRØK

1. Innenfor industristrøket kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
2. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet som kan fastsette at bedrifter som kan antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av det regulerte industriareal.

3. Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer i inntil 3 etasjer. Bygningsrådet kan for dette tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven.

4. I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra etter at Helserådets uttalelse er innhentet.

5. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyde, konstruksjon og farge.

C. FELLESBESTEMMELSER

1. Takvinkelen må ikke overstige 30^0. Bygningsrådet kan gjøre unntak hvor særlige grunner taler for det.

2. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.

3. Fargen på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet, eller hvis bygningsrådet ønsker det, kan godkjenningen overlates bygningsvesenet.

4. På friområdet langs elvekanten kan bygningsrådet godkjennes oppsatt båtnaust.

5. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

6. Det er ikke tillatt å etablere private servitutter som står i strid med reguleringen eller disse vedtekter.

28. april 1962

VEDTATT 16.04.1963

For denne reguleringsplanen skal enhver tids gjeldende kommuneplan-bestemmelser gjelde foran tilsvarende bestemmelser i reguleringsplanen. Denne reguleringsplanen er av eldre dato, og bestemmelsene anses å være mangelfulle/ upresise.

RINGERIKE KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	169	Bnr.	49	Fnr.		Snr.	

Adresse	Smedgårdsveien 34, 3534 SOKNA

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	31.12.2023	103

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	85

Kommentar til vann og avløp	*Nye eiere må informeres om eventuell endring i forskudd. Vi beregner i gjennomsnitt 50 m^3 per pers per år. **Vannpriser 2026:** Pr. m^3: kr. 35,20,- + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr 1402,- per år. **Avløpspriser 2026:** Pr. m^3: 62,89,- + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr. 2471,- per år. Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. Ringerike kommune tar forbehold om påløpte ikke fakturerte krav for vann- og avløpsavgifter. Vannmåler skal avleses og signert avlesning vedlegges overtagelsesprotokoll.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00
E-post: postmottak@ringerike.kommune.no
Hjemmeside: www.ringerike.kommune.no

SEPTIKTANK

	Ja	Nei
Septiktank		x

Størrelse på septiktank (m^3)	

Kommentar til septiktank	Kommunen har ikke komplett register over septiktanker, vi tar derfor forbehold om feil i disse opplysningene.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. 1614,-

Kommentar til eiendomsskatt	Det tas forbehold om at bestemmelser om skattesats og eventuelle fritaksbestemmelser og bunnfradrag kan endres for hvert skatteår.

ANNET

Kommentar	Ringerike kommune foretar ikke mellomregning mellom selger og kjøper. Dette må gjøres opp personlig mellom partene, eller det kan gjøres opp via megler.

Dato: 19.08.2026.

RINGERIKE KOMMUNE

21.08.2026

Postboks 123
3502 Hønefoss

Telefon.: 32 11 74 00
E-post: postmottak@ringerike.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**169**	B.Nr:	**49**	F.Nr:		S.Nr:	
Adresse:	Smedgårsveien 34						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Siste dato for tilsyn:	**05.03.2018**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**nei**
Siste feie dato:	***04.09.2025***	

Antall Skorsteiner:1
Antall Ildsteder:3

Merknader/Anmerkninger:

Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter Kr: 565.00.u/mva.pr skorstein/skorsteinsløp.

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato:21.08.2026

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	169	Bnr.	49	Fnr.		Snr.	

Adresse	Smedgårdsveien 34, 3534 SOKNA

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	x	
Avløp	x	
Vei		x

Kommentar	Eiendommer som ikke er tilknyttet offentlig avløp, vil få tilsyn de nærmeste årene. Det kan da kreves å bygge nytt eller oppgradere det eksisterende avløpsanlegget. Det er huskjøpers ansvar å innhente status på boligens avløpsanlegg.

Ringerike kommune

Dato: 19.08.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

E-post: postmottak@ringerike.kommune.no
Hjemmeside: www.ringerike.kommune.no

Du har søkt på: Knr.: 3305 Gnr.: 169 Bnr.: 49 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Smedgårdsveien 34
Gatenr:	20600
Kommune:	RINGERIKE
Postkrets:	3534 SOKNA
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:18.08.2026 kl. 17.47

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/764780-1/200 09:53	17.07.2023	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

[redacted]

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

[redacted]



SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1950/3145-2/23 12.12.1950	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om gjerde
2003/2510-1/23 21.05.2003	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Rettighetshaver :Ringerike kommune. Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1950/2743-1/23 08.11.1950	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3305 GNR: 169 BNR: 11
2020/67686-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0605 GNR: 169 BNR: 49
2024/815856-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere:

KNR: 3007 GNR: 169 BNR: 49

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:

2018/913104-1/200 21:00	20.06.2018	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT Rettighet hefter i: KNR: 3305 GNR: 169 BNR: 22

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:
Smedgårdsveien 34, 3534 Sokna
Gnr. 169, Bnr. 49, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14260134

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Åse Malene Holm Løvli

Mobil: 917 71 565

E-post: ase.malene.lovli@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.
