





Velkommen til

Strandjordveien 1
3534 Sokna

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Strandjordveien 1
3534 Sokna

Velholdt enebolig m/sørøstvendt terrasse på ca. 32 m² | Garasje | 2 nye bad og vaskerom | Ildsted og varmepumpe |

Velkommen til Strandjordveien 1! Frittliggende enebolig med sørøstvendt terrasse og garasje.

Eiendommen har en landlig og tilbaketrukket beliggenhet, kun ett minutts gange fra Heggelisvingen bussholdeplass. Hovedetasjen har en lys stue med plass til spisebord, separat kjøkken med integrerte hvitevarer og et flislagt bad med gulvvarme. I kjelleren er det store gode rom og godt med lagringsplass

Høydepunkter: Sørøstvendt terrasse på ca. 32 m²
Frittstående garasje på ca. 33 m² med elbillader fra 2024
Nytt bad og vaskerom i kjelleretasjen fra 2026
Lekkert bad i 1.etg fra 2025
Oppvarming med luft-til-luft varmepumpe og ildsted
Opparbeidet eiertomt med fine uteområder

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 900 000
Omkostninger*	kr	98 850
Totalpris inkl. omk.	kr	3 998 850
BRA/BRA-I		216/183 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 743.10 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1964
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Fredrik Hubert
Eiendomsmegler MNEF

901 93 908
fredrik@em1ringerike.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 900 000**
Omkostninger*	kr	**98 850**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 998 850**

***Omkostninger**
Kr 97 500 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 260 Grunnboksutskrift
Kr 98 850 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 116 750 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 20 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere (valgfritt)
Kr 119 550 Sum inkl.Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

Andre utgifter
Brøyting: ca. 1.000 kr
Husforsikring (toppdekning): ca. 12.000 kr pr
Strømforbruk: ca. 19.000 kWh
Internett (Telenor): ca. 10.000 kr

Offentlige/Kommunale avgifter
Faste kommunale avgifter:
- Renovasjon kr 5 917,50 pr år.
- Feiing kr 565,- pr. pipeløp.

Følgende gjelder for eiendomsskatt:
- Skattesatsen for bolig- og fritidseiendommer er nedjustert til 1,5 promille, det gis et bunnfradrag på kr 400.000,- pr. godkjente boenhet og boliger oppført etter 2022 fritas for eiendomsskatt.
Kommunal eiendomsskatt: kr 2 412 pr. år for 2026

Registerbetegnelse
Gnr. 62, bnr. 155 i Ringerike kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 183 m2
BRA total: 183 m2

Kjeller
BRA-i: 85 m2. Gang, fire boder, rom innredet som stue (søkt som disponibelt rom), bad/vaskerom

1. etasje
BRA-i: 98 m2. Entré, gang, tre soverom, stue, kjøkken, bod, bad
TBA: 32 m2. Terrasse

Garasje:

BRA-e: 33 m2
BRA total: 33 m2

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje med elektrisk leddport og elbillader, samt på gruset gårdsplass på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er 743.10 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt på 743,1 m². Tomten er skrånende med flate partier, og er opparbeidet med plen, beplantning og gruset gårdsplass. Ved inngangspartiet er det etablert forstøtningsmur i betong/sementblokker. Arealet er beregnet av kommunen, og grensene er ikke koordinatmålt og har varierende nøyaktighet med en hjelpelinje langs vegkant mot sørøst. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Byggeår
Ca. 1964 i følge kommunal informasjon.

Innhold
Eneboligen går over to etasjer og består av følgende rom:
1. etasje: entré, stue, kjøkken, tre soverom, bad og bod.
Kjeller: rom innredet som kjellerstue (omsøkt som disponibelt rom), bad/vaskerom og fire boder.

Overbygget inngangsparti og terrasse på ca. 32 m².
Frittliggende garasje på 33 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Frittliggende enebolig fra 1964 over to plan, oppført i murkonstruksjon forblendet med teglstein. Boligen har en funksjonell rominndeling med alle primære oppholdsrom på ett plan i første etasje, samt en romslig kjelleretasje og frittstående dobbelgarasje på tomten. De senere årene er det gjennomført flere vesentlige oppgraderinger, inkludert oppussing av bad i første etasje, etablering av nytt bad og vaskerom i kjelleren, installasjon av luft-til-luft varmepumpe, samt fornyelse av deler av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene.

Entré:
Entréen tar imot med malte panelvegger og mørke gulvfliser. Rommet har oppheng og hylleplass til yttertøy og sko, og leder direkte videre inn til boligens sentrale fordelingsgang.

Stue:
Stuen har lyse overflater, malt trehimling og laminat på gulv. Rommet har god plass til sofagruppe og spisebord, og er utstyrt med et kombinert ildsted for vedfyring og parafin samt en veggmontert luft-til-luft varmepumpe. Store vindusflater slipper inn dagslys, og en skyvedør i glass gir direkte utgang til terrassen.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med glatte fronter med trestruktur, laminat benkeplate og oppvaskkum i stål. Bakveggen over benken er flislagt med hvite fliser, og det er etablert belysning under overskapene. Rommet er utstyrt med kjøkkenventilator og integrerte hvitevarer bestående av induksjon platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Terrasse:
Den sørøstvendte terrassen har adkomst via skyvedør fra stuen samt terrassedør fra hovedsoverommet. Uteplassen er utført med terrassebord i tre, spilerekkverk og montert terrassemarkise, med plass til sittegruppe og grill.

Bad 1. etasje:
Badet i første er fra 2025 og har flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler, samt malt innvendig tak. Rommet er innredet med servantinnredning med dobbeltservant og benkeplate, speil, vegghengt skap og vegghengt toalett. Dusjsonen har dusjopplegg på vegg, glassdører og smøremembran, og rommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet har malte panelvegger og laminatgulv, med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Fra rommet er det direkte utgang til terrassen via terrassedør.

To soverom:
De to øvrige soverommene i første etasje har malte panelvegger, laminatgulv og vinduer som gir naturlig lysinnslipp.

Innredet kjellerrom:
I kjelleretasjen finnes et innredet rom med åpen peis og pålimt panel på veggene. Rommet er på godkjente byggetegninger omsøkt som disponibelt rom og er ikke godkjent for varig opphold. Det er heller ikke tilstrekkelig rømningsvei fra kjellerrommet.

Bad/vaskerom kjeller:
Kombinert bad og vaskerom i kjelleren ble etablert i 2026. Rommet har flislagt gulv med

elektriske varmekabler, samt vegger med fliser og malte plater. Innredningen består av profilerte fronter, laminat benkeplate, overskap med belysning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Videre er rommet utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne med svingbare glassdører og dusjopplegg på vegg, mekanisk avtrekksventilasjon med fuktstyrt baderomsvifte, downlights i tak med dimmer, varmtvannstank på ca. 200 liter og fordelerskap for rør-i-rør-system.

Overflater:

Gulv: Hovedsakelig laminat. I opprinnelig del av kjeller er det betong, fliser og plastfliser.
Vegger: Panel, panelplater, malte glatte flater, samt betong og pålimt panel i kjellerstue.
Himling: Takplater, panel og malt støpt dekke.

Lagring:
Boligen har 1 bod i 1. etasje og 4 boder i kjeller. I tillegg er det oppført en frittliggende garasje på 33 m² med leddport og elektrisk portåpner, innlagt strøm med sikringsskap, belysning, stikkontakter og elbillader.

Følgende forhold er gitt tilstandsgrad 2 (TG2) og/eller tilstandsgrad 3 (TG3) i vedlagte tilstandsrapport:

TG2. Vesentlige avvik:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig - Ytterdører
- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Innvendig - Overflater - gulv, vegger og himling
- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Innvendig - Innvendige trapper
- Innvendig - Innvendige dører
- 1. Etasje Bad - Overflater gulv
- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Kjeller Bad/vaskerom - Overflater gulv
- Kjeller Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Forstøtningsmurer
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
- Tomteforhold - Septiktank

Helse, miljø og sikkerhet
- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Trapperekkverk: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Håndløper i trappeløp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Samsvarserklæring: Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.

Se tilstandsrapport for utfyllende informasjon om årsaken til angitt tilstandsgrad, samt eventuelle kostnadsestimat for bygningsdeler med TG3 som krever utbedring.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Tilstandsgrad (TG) er et uttrykk for hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. Med TG2 menes det at bygningsdelen har vesentlig avvik. Bygningsdelen kan 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. TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

For ytterligere opplysninger om vedlikehold/standard og mangler, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i tilstandsrapport og egenerklæring.

Innbo og løsøre
Når det gjelder hva som følger med salget, vises det til listen "Tilbehør og løsøre" i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en landlig og naturskjønn beliggenhet på Veme i Ringerike kommune, plassert i et åpent og rolig kulturlandskap med skogkledde åser like i nærheten. Her bor du fredelig til vest for Hønefoss og øst for Sokna, omgitt av grønne jorder og flotte naturområder. Området gir gode rammer for et aktivt friluftsliv gjennom alle fire årstider, enten du foretrekker rolige fotturer og sopptur i skogen om høsten eller oppkjørte skiløyper i marka og innover mot Holleia på vinterstid.

For familier er hverdagen godt tilrettelagt med enkel adkomst til både utdanning og fritidsaktiviteter. Nærmeste barnehage, Heggen natur- og aktivitetsbarnehage og heradsbygda barnehage, ligger en kort kjøretur unna, og det samme gjelder Helgerud barneskole samt Veienmarka ungdomsskole. For idrettsglade er Veme stadion bare en kort spasertur unna boligen, og sandvolleyballbanen på Kvernvollen nås med en kort sykkeltur. Dagligvarehandelen gjøres smidig på vei hjem fra gjøremål, hvor Coop Extra i Heradsbygda ligger rundt sju minutters biltur unna og dekker alle vanlige hverdagsbehov.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig i hverdagen, med bussholdeplassen Heggelisvingen beliggende kun en kort gåtur på et knapt minutt fra eiendommen. Med bil tar turen inn til Hønefoss sentrum og togstasjonen omtrent ti minutter. I regionsenteret finner du et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og videregående skoler, i tillegg til togforbindelser videre mot Drammen, Sandvika og Oslo. For deg som skal ut og reise, ligger Oslo lufthavn Gardermoen omtrent en time og ti minutters kjøretur unna.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Se www.ringerike.kommune.no for opplysninger om barnehager, skoler og fritidstilbud i kommunen.
Skolekrets: Helgerud skolekrets..

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Heggelisvingen (linje 241) ca. 1 minutts gange (0,1 km) unna.

Hønefoss stasjon (linje F4) ligger ca. 11 minutters kjøring (10,2 km) fra eiendommen.

Se www.brakar.no for utfyllende informasjon om avganger og holdeplasser.

Byggemåte
For opplysninger om byggemåte, se vedlagte takstdokument.

Bygning:
Enebolig fra 1964, oppført med kjeller og 1. etasje, og tilbygget i senere tid. Yttervegger er oppført som murverk i lettbetong- eller Y-tongblokker, forblendet med murverk i teglstein. Gavl for takkonstruksjonen er kledd med liggende kledningsbord. Etasjeskiller er av betong. Kjeller har støpt grunnmur og stående Y-tongstaver, og tilbygg er oppført på ringmur med antatt støpt plate på mark. Opprinnelig del i kjeller har gulv av betong, fliser og plastfliser, vegger i betong, malte glatte utførelser og pålimt panel i kjellerstue, samt himling med malt støpt dekke. Byggegrunnen er ukjent. Ved inngangspartiet er det etablert forstøtningsmur i betong-/sementblokker.

Tak:
Taket er et saltak med adkomst fra luke over inngangsparti, og det er kaldtloft. Taket er tekket med stål-/aluminiumplater, og overbygget inngang er tekket med shingel. Takrenner og nedløp er av metall.

Pipe/Ildsted:
Boligen har mursteinspipe. I stuen er det ildsted for vedfyring, og i kjellerstuen er det åpen peis. Sotluke har adkomst fra bad i kjeller. Det ble montert heldekkende pipebeslag med topp og bue over tak i 2023.

Vinduer:
Boligen har trevinduer i varierende alder og utførelse med 2-lags isolerglass. Enkelte vinduer er fra 1976 og 1990, og enkelte vinduer er skiftet i senere år. Enkelte kjellervinduer har ytter- og innerglass.

Dører:
Ytterdør i profilert utførelse med 2-lags glass. I stuen er det skyvedør med 2-lags glass (antatt fra 1976). På soverom er det terrassedør fra 1976 med 2-lags glass. Innvendige dører er i varierende alder og utførelse, bestående av malte glatte og profilerte dører.

Trapper/adkomst:
Innvendig trapp i behandlet utførelse med rekkverk på én side.

Balkong/terrasse:
Overbygget inngangsparti med tredekke fundamentert til grunnmur og til terreng, med overbygget del som saltakkonstruksjon tekket med shingel. Terrasse med adkomst fra stue er opplyst fundamentert til støpt dekke, utført med terrassebord og rekkverk med liggende spiler. Det er montert terrassemarkise på boligens yttervegg.

VVS-installasjoner:
Innvendige vanninstallasjoner for privat brønn felles med nærliggende nabo. Innvendige vannledninger i plast rør-i-rør med vannfordelingsskap i kjeller. I forbindelse med etablering av bad/vaskerom i kjelleretasjen i 2026 ble det lagt om avløpsrør inkludert nytt sluk, nytt fordelerskap med rør-i-rør-system, ny vannpumpe og ny filterstasjon på inntaksvann. Synlige avløpsrør i plast, samt soil/støpejern fra kjøkkenvask. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Ventilasjon:
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft tilføres gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom lufting med vinduer. Det er mekanisk avtrekksventilasjon

med elektrisk vifte på bad i 1. etasje og på bad/vaskerom i kjeller. Kjøkkenet har kjøkkenventilator.

Tekniske detaljer:
Oppvarming med vedfyring og strøm, hovedsakelig ved hjelp av ildsted, panelovner, gulvvarme og luft-til-luft-varmepumpe. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Garasje: Garasje oppført med støpt plate på mark og vegger i pusset murkonstruksjon og treverk med stående og liggende trekledning. Yttervegger har leddport, vindu og ytterdør. Saltakkonstruksjon i tre, tekket med takplater med taksteinimitasjon. Innlagt strøm med sikringsskap i garasjen, stikkontakter, belysning, elektrisk garasjeportåpner og elbillader.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskapet er plassert i trappegang og er utstyrt med automatsikringer. Anlegget har åpent og skjult ledningsnett samt strømmåler med fjernavlesning. Det foreligger samsvarserklæringer for diverse utførte arbeider, herunder elektrisk installasjon på bad (2024), bytte av inntak og montering av nytt utvendig bakkeskap (2023), ny underfordeling i garasje (2024), samt montering av belysning og kurser. Det bemerkes i tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.

Moderniseringsarbeider
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Etablering av bad/vaskerom i kjelleretasje med omlegging av avløpsrør, nytt sluk, rør-i-rør-system, ny vannpumpe og filterstasjon på inntaksvann, utført av Hønefoss VVS / Comfort

2025:
- Oppgradering av bad/våtrom i 1. etasje, utført av Venåsen Rørservice

2024:
- Elektrisk installasjon på bad med varmekabel, belysning, vifte og ny kurs til tørketrommel, utført av Lys og Kraft Installasjon AS
- Ny underfordeling og elektriske arbeider i garasje samt opplegg for elbillader, utført av Brødrene Helgesens Eftf AS

2023:
- Montering av heldekkende pipebeslag med topp og bue over tak
- Bytte av elektrisk inntak og montering av nytt utvendig bakkeskap, utført av Brødrene Helgesens Eftf AS

2021:
- Montering av taklamper, utført av Brødrene Helgesens Eftf AS

2019:
- Etablering av ny drenering, utført av Jarle's Grave og Gartnertjenester AS

2012:
- Oppføring av garasje

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2025:
- Montering av ny varmtvannsbereder, utført av Venåsen Rørservice
- Montering av stikkontakter i yttergang og på loft, utført av Lys og Kraft Installasjon AS

2024:

- Montering av luft-til-luft varmepumpe, utført av Varmepumpe Energy

2023:
- Oppføring av ny terrasse med spilerekkverk

2022:
- Montering av ny trykktank, utført av Venåsen Rørservice
- Utskifting av vindskier og montering av nytt toppbeslag

2019:
- Utskifting av vindu i forbindelse med oppussing av yttergang

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 21.01.1965. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger byggetillatelse datert 25.07.1977 for oppføring av tilbygg på 15 m² (sak 1181/77). Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998.

For frittstående dobbelgarasje foreligger det melding om ferdige tiltak datert 21.07.2012 (sak 478/09), mottatt av kommunen 27.07.2012 og registrert i matrikkelen 01.08.2012. Garasjen er oppført i ca. 2012.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 21.05.1963 og 07.07.2009. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder at disponibelt rom i kjeller er innredet og benyttes som kjellerstue (det er bemerket at det ikke er tilstrekkelig rømningsvei fra kjellerrom), at inngangspartiet er bygget inn slik at bod fremstår som del av inngangsparti, samt at garasjen er oppført med én garasjeport og dør i stedet for to porter som inntegnet. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Det gis ingen garantier når det gjelder tilstand, funksjonalitet og levetid. Dersom hvitevarene skulle slutte å fungere før overtakelsen har funnet sted vil disse ikke bli erstattet.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe og elektriske panelovner. Elektriske varmekabler på bad i 1. etasje og bad/vaskerom i kjeller. Kombinert ildsted for vedfyring og parafin i stue, samt åpen peis i kjellerstue.

Vi ber interessenter gjøre seg kjent med hvilke beboelsesrom som eventuelt ikke har elektrisk oppvarming. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.
Informasjon strømforbruk: Eiendommen er bundet til Norgespris på strøm frem til 31. desember 2026. Norgespris er en statlig finansieringsordning som tilbyr husholdninger strøm til en fast pris på 50 øre/kWh inkl. mva. I tillegg til denne prisen kommer nettleie, elavgift, Enova-avgift og eventuelt påslag fra kraftleverandør. Avtalen er knyttet til målepunktet og overføres automatisk til ny eier ved eierskifte. For boliger gjelder en månedlig forbruksgrense på 5 000 kWh; forbruk utover dette faktureres til markedspris.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F).

TV/Internett/Bredbånd
Eier har Telenor pr. d.d.
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette. Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Ved utleie av hele eller deler av boligen anbefaler vi å ta kontakt med Skatteetaten for vurdering av eventuelle skattemessige konsekvenser.

Radon
Det er ikke utført radonmåling, og det er heller ikke krav til dette så lenge boligen ikke leies ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Boligen ligger i et område med middels radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område, men omfattes av kommuneplanens arealdel.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2019-2030, vedtatt 05.09.2019. I kommuneplanen er 743,11 m² avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - nåværende.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift), jfr. plan- og bygningslovens § 11-7,a) areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

Området kan som hovedregel ikke utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann.

Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Plan-ID 508 - igangsatt

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre

seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei (Strandjordveien). Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Det er ikke fremlagt avtale om veirett.

Eiendommen er tilknyttet privat vannkilde (felles brønn fra Strandjordsolla på gnr. 62 bnr. 31). Det foreligger tinglyst overenskomst (tinglyst 22.11.2006) med naboeiendommen gnr. 62 bnr. 115 om felles vannanlegg med felles pumpe og fordelingsanlegg i kjelleren på bnr. 115. Drifts- og vedlikeholdsutgifter for fellesanlegget og felles vannledning deles likt mellom de to eiendommene, mens vannledning og tilknyttede installasjoner på egen tomt er eiers eget ansvar. Innvendige vannledninger er i plast (rør-i-rør) med vannfordelerskap i kjeller. I 2026 ble det i forbindelse med etablering av bad/vaskerom i kjeller montert ny vannpumpe og ny filterstasjon på inntaksvann.

Eiendommen har privat avløp med septiktank (registrert størrelse ca. 1 m³ i kommunens opplysninger). Utførelse er ukjent, og det er ikke fremlagt utslippstillatelse. I 2026 ble det lagt om avløpsrør inkludert nytt sluk i kjeller; synlige avløpsrør er i plast, og soil/støpejern fra kjøkkenvask. Kommunen har opplyst at eiendommer som ikke er tilknyttet offentlig avløp vil få tilsyn de nærmeste årene, og det kan kreves bygging av nytt eller oppgradering av eksisterende anlegg på eiers regning.

Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende og grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Kommunen har jevnlig tilsyn og kontroller ved private avløpsanlegg, og pålegg må påberegnes.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 717 359 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 869 435 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Er selger næringsdrivende kan megler formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Fra og med 1. juli 2025 kan megler ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1 sin «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta gjerne en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Andreas Røsok
Helene Ovidie Røsok

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

Eiendommens rettigheter:

1964/347-2/23 08.02.1964 BESTEMMELSE OM VANNRETT
Rettighet hefter i: KNR: 3305 GNR: 62 BNR: 31
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Eiendommen har rett til vann fra Strandjordsolla (beliggende ca. 75 meter nord for tomten), samt rett til å slippe kloakk ut på samme sted og på samme betingelser som naboeiendommen gnr. 62 bnr. 115.

1977/3000-1/23 18.05.1977 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Rettighet hefter i: KNR: 3305 GNR: 62 BNR: 31
Erklæring om bygnings avstand fra nabogrense i henhold til bygningslovens § 70. Eier av gnr. 62 bnr. 31 samtykker i at eier av gnr. 62 bnr. 155 kan oppføre bygning inntil 3,5 meter fra eiendomsgrensen mot gnr. 62 bnr. 31. På gnr. 62 bnr. 31 kan det ikke bygges nærmere samme grense enn at avstanden mellom bygninger på de to eiendommene blir minst lik den halve sum av de to bygningers høyde, og i alle tilfelle minst 8,0 meter. Avlysning av heftelsen krever bygningsrådets godkjennelse.

2006/575681-1/200 22.11.2006 BESTEMMELSE OM VANNRETT
Rettighet hefter i: KNR: 3305 GNR: 62 BNR: 115
Bestemmelse om drift og vedlikehold av vannpumpe
Med flere bestemmelser
Overenskomst vedrørende felles vannanlegg inngått mellom eiere av gnr. 62 bnr. 115 og gnr. 62 bnr. 155. Begge eiendommer har tinglyst vannrett fra Strandjordsolla på gnr. 62 bnr. 31 med felles vannledning frem til bnr. 115. I kjelleren på bnr. 115 er det installert felles pumpe og fordelingsanlegg. Nåværende og fremtidige eiere av gnr. 62 bnr. 155 har adgang til anlegget for inspeksjon og reparasjon. Drifts- og vedlikeholdsutgifter for fellesanlegget og felles ledning fra olla deles likt mellom de to eiendommene. Vannledning og installasjoner på bnr. 155 bekostes og vedlikeholdes av eieren av denne eiendommen.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstalleringer el-bil lader.

Noe tekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Vederlaget (som betales av selger) er avtalt til 1,42 % av salgssummen som ved oppnådd prisantydning vil bli kr 55 380

I tillegg betales tilretteleggingshonorar kr 17 900,-, for oppgjør kr 9 900,-, for markedsføringspakke kr 27 900,-, for innhenting av kommunale opplysninger samt innhenting av opplysninger fra RIK og HRA kr 6 450,-, ved annonse i Ringerikes Blad halvside kr 3 000,- eller helside kr 6 875,-, kr 3 900,- pr. visning, innfrielse av heftelser kr 950,- pr. stk., for grunnboksutskrifter kr 550,-, for utskrift av heftelser kr 290,-, samt kr 2 800,- i garantipremie.

Dersom handelen ikke kommer i stand skal oppdragsgiver betale oppdragstaker vederlag kr 15 000,- for medgått arbeidstid. I tillegg kommer de utlegg og vederlag megler har hatt i oppdragstiden. Alle priser er oppgitt inklusive mva.

I forbindelse med oppdraget tilbyr vi produkter og tjenester fra Fremtind Forsikring, HELP, Meglerfront, Vend Marketplaces (Finn.no)og SpareBank1 Ringerike Hadeland.

Tilstandsrapport/Takst
Tilstandsrapport kr. 3 900 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Norm AS v/Daniel Torgersbråten den 15.10.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja.
Lekkasje fra utett membranløsning i dusjsonen på bad 1. etg. i 2024.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Venåsen Rørservice
Beskrivelse av arbeidet: Totalrenoverte badet i 1. etg. etter at lekkasjen oppstod. Ferdig i 2025.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Hønefoss VVS / Comfort
Beskrivelse av arbeidet: Etablert bad/vaskerom i teknisk rom i kjelleretasje.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Oppbygd fra bunn, etter gjeldende regler og forskrifter for våtrom.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja.
Lekkasje rundt overgang tak-pipe i 2023.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Profil Montering AS
Beskrivelse av arbeidet: Tettet undertak. Montert heldekkende pipebeslag med topp og bue, samt soillufting /luftehatt.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Brødrene Helgesen
Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt utvendig bakkeskap.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Varmepumpe Energy
Beskrivelse av arbeidet: Montert luft-til-luft varmepumpe.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Hønefoss VVS / Comfort
Beskrivelse av arbeidet: Nytt vindu i forbindelse med nytt bad/vaskerom i kjeller.
4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Venåsen Rørservice
Beskrivelse av arbeidet: Nytt vindu i forbindelse med totalrenovering av bad i 1. etg.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu i forbindelse med oppussing av yttergang.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Revet gammel og satt opp ny terrasse, med Royal-impregnerte terrassebord og spilerekkverk.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindskier på begge sider av huset. Nytt toppbeslag.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Brødrene Helgesen
Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp ny strøm til garasje fra inntaksskap.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja.
Tegn på fukt på vegger i kjelleretasje i form av lett saltutslag. Ny drenering langs langvegger utført i 2019 før vi flyttet inn, og saltutslagene ga seg etter dette.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Jarle's Grave og Gartnertjenester AS
Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering langs langvegger utført i 2019, før vi flyttet inn.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Jarle's Grave og Gartnertjenester AS
Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering langs langvegger utført i 2019, før vi flyttet inn.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
Deler av boligen
Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på
Langvegg, begge sider.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Hønefoss VVS / Comfort
Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med etableringen bad/vaskerom i kjelleretasje, ble det lagt om avløpsrør inkl. nytt sluk. Nytt fordelerskap med rør-i-rør-system. Ny vannpumpe. Ny filterstasjon på inntaksvann.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Venåsen Rørservice
Beskrivelse av arbeidet: Ny varmtvannsbereder.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Venåsen Rørservice
Beskrivelse av arbeidet: Ny trykktank.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
Ja.
Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Varmepumpe Energy
Beskrivelse av arbeidet: Montert ny luft-til-luft varmepumpe.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Profil Montering AS
Beskrivelse av arbeidet: Montert heldekkende pipebeslag med topp og bue, samt soillufting /luftehatt.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Brødrene Helgesen
Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp til nytt sikringsskap/underfordeling i garasje fra inntaksskap. Lagt opp til 1 stk. kurs 3-fas stikkontakt. 2 stk. kurser til lys og stikkontakter. Koblet opp 5 stk. taklamper, 4 stk. stikkontakter. Slått ned og lagt opp til jordspyd.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Brødrene Helgesen
Beskrivelse av arbeidet: Byttet inntak, koblet på 3-fas og montert nytt utvendig bakkeskap. Nytt overbelastningsvern 63A og overspenningsvern.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Brødrene Helgesen
Beskrivelse av arbeidet: Montering av nye taklamper gang, kjøkken, yttergang.
4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Lys og Kraft Installasjon AS
Beskrivelse av arbeidet: Montert stikkontakt i yttergang og på loft.
5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Av og På Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Montert ny Defa elbil-lader i garasje.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
Ja.
1964: Bestemmelse om vannrett.
1977: Bestemmelse om bebyggelse.
2006: Bestemmelse om vannrett

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Påbygg i 1976.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Totalrehabilitering av eksisterende vaskekjeller til bad/vaskerom i 2026.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Ja.
Har boligmappa fra da vi kjøpte huset i 2019. Her ligger diverse dokumenter i forbindelse med huskjøpet fra Ringerike Kommune, Krøderen Elektro, osv.
Besiktelsesrapport fra M-Tett fra lekkasjen på badet i 2024.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja.
Stekeovnen på kjøkkenet. Ny AEG stekeovn i 2025.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Ny AEG stekeovn.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja.
Tinglyst vannrett fra Strandjordsolla, beliggende på Gnr: 62 Bnr: 31.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 (sparebank1.no/forsikring) for mer

informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar inntil kr 3.500,- i honorar ved formidlet Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 26.10.2026
- Selgers egenerklæring vedrørende boligselgerforsikring datert 11.10.2026
- Energiattest datert 12.10.2026
- Tinglyste erklæringer datert 28.11.1963, 08.02.1964, 18.05.1977, 22.11.2006
- Grunnbokutskrift datert 12.10.2026
- Kommunale eiendomsopplysninger 12.10.2026

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Fredrik Hubert
Eiendomsmegler
Telefon: 901 93 908
E-post: fredrik@em1ringerike.no

EiendomsMegler 1 Ringerike
Postboks 317
3502 HØNEFOSS
Org. nr. 953376040

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





Fra stuen er det direkte utgang til en sørøstvendt terrasse med god plass til utemøbler







Entré med profilert ytterdør og plass til kommode.



Fra gangen er det åpen forbindelse inn mot stuen.



Praktisk garderobe i tilknytning til inngangspartiet med innredning for yttertøy og sko.



Stuen har luft-til-luft-varmepumpe og skyvedør med utgang til terrassen.



Stuen er utstyrt med kombinert ildsted for vedfyring og parafin.



Spiseplassen har god plass til langbord og ligger i åpen forbindelse mot kjøkkenet.



Spisestuen har god plass til større selskap ved siden av ildstedet.



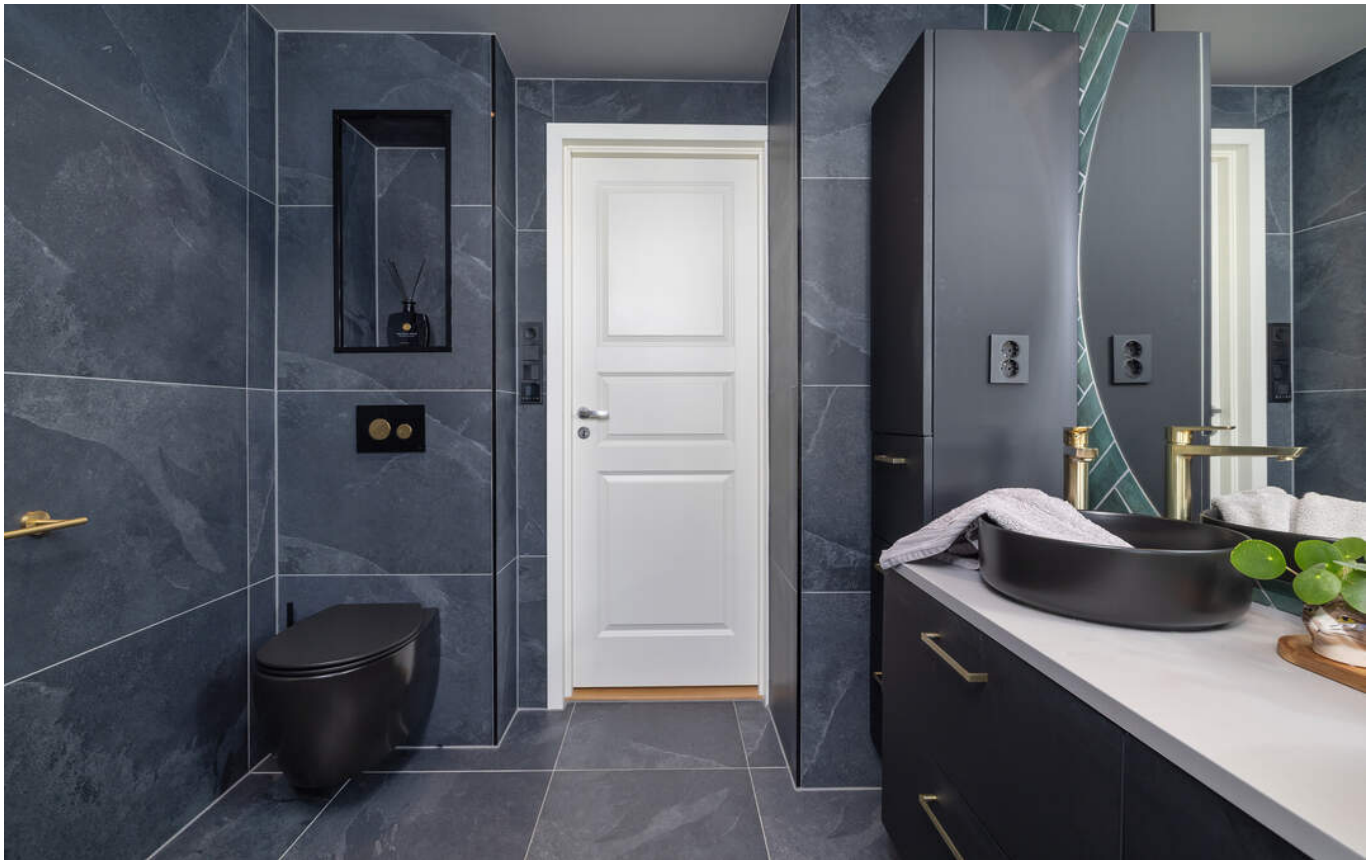
Kjøkken med glatte fronter, flislagt bakvegg over laminatbenken og integrert induksjonstopp.



Arbeidsbenk med laminatoverflate og godt lysinnslipp fra vinduet.



Kjøkkenet har rikelig med skapplass og integrert oppvaskmaskin under benken.



Bad i 1. etasje fra 2025 med mørke fliser, vegghengt toalett og elektrisk gulvvarme.



Dusjhjørne med glassvegg og takdusj i messingutførelse.



Servantinnredning med dobbeltservant, sorte vasker og detaljer i messing.



Hovedsoverom med garderobeskap og egen terrassedør ut til uteplassen.



Soverom i 1. etasje med panelte vegger og laminat på gulvet.



Soverom i 1. etasje innredet som arbeidsrom og hobbyplass.



Kjellergang med flislagt gulv og tretrapp opp til hovedetasjen.



Innredet rom i kjelleren med åpen peis i teglstein. Rommet er på godkjente tegninger angitt som disponibelt rom.



Kombinert bad og vaskerom i kjelleren fra 2026 med gulvvarme under flisene og opplegg for vaskemaskin.



Praktisk vaskeromsinnredning med benkeplate, overskap og integrert belysning.





Kjellerbod med støpt dekke og malte murvegger.



Terrassen har rekkverk med liggende spiler, terrassemarkise og åpen utsikt mot åsene.

Plantegning



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

STRANDJORDVEIEN 1

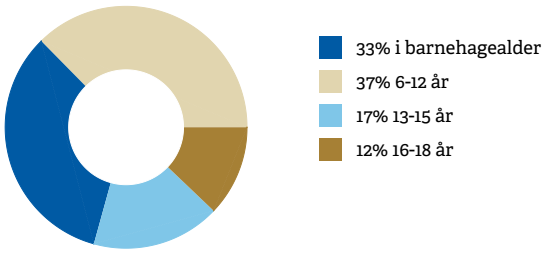
OFFENTLIG TRANSPORT

Heggelisvingen Linje 241	**1 min** 0.1 km
Hønefoss stasjon Linje F4	**11 min** 10.2 km
Oslo Gardermoen	**1 t 11 min**

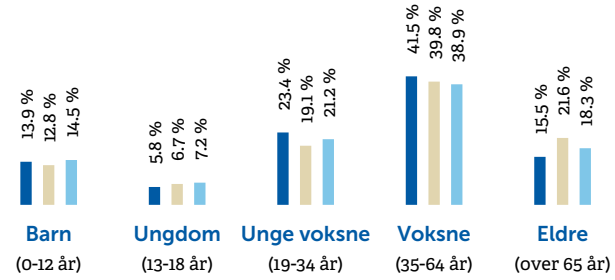
SKOLER

Helgerud skole (1-7 kl.) 231 elever, 14 klasser	**7 min** 6.3 km
Veien skole (1-7 kl.) 171 elever, 11 klasser	**10 min** 9.3 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 16 klasser	**9 min** 8.8 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 296 elever, 12 klasser	**17 min** 12.8 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	**13 min** 11.1 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	**15 min** 14 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Heggen	380	181
Kommune: Ringerike	31 011	15 940
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Heradsbygda barnehage (0-5 år) 58 barn	**7 min** 6.6 km
Veien barnehage (1-5 år) 44 barn	**9 min** 8.6 km
Sokna Natur og gårdsbarnehage (1-5 ... 36 barn	**11 min** 11.9 km

DAGLIGVARE

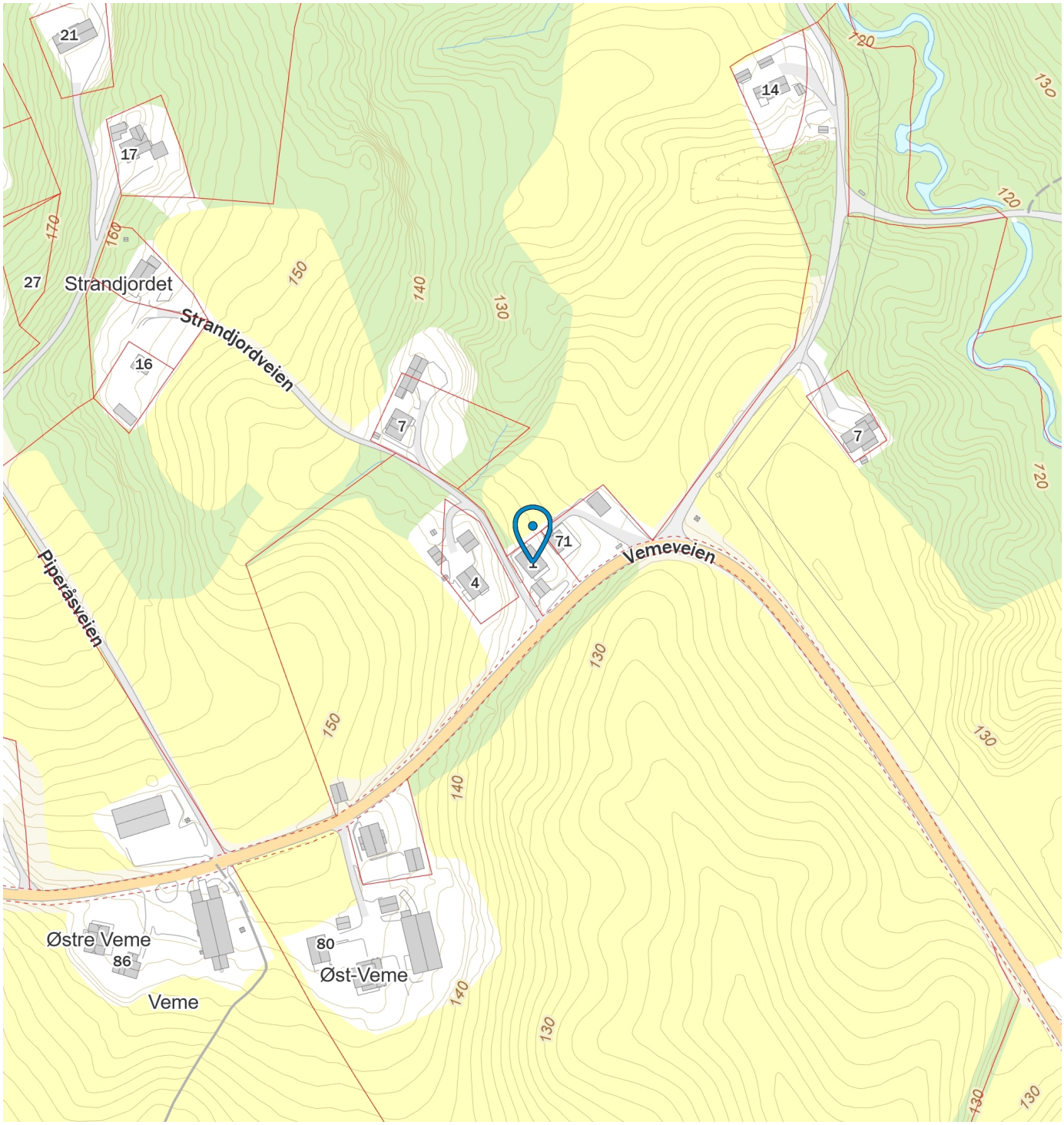
Coop Extra Heradsbygda PostNord	**7 min** 6.7 km
Coop Extra Hvervenkastet Søndagsåpent	**11 min** 11.8 km

SPORT

Veme stadion Fotball	**15 min** 1 km
Kvernvollen Sandvolleyballbane Sandvolleyball	**20 min** 1.8 km
Sporty24 Hønefoss	**13 min**
EVO Hønefoss	**13 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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Andreas Røsok

Helene Ovidie Røsok

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Strandjordveien 1
3534 Sokna

3305-62/155/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1210260355 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Lekkasje fra utett membranløsning i dusjsonen på bad 1. etg. i 2024.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Venåsen Rørservice

   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenoverte badet i 1. etg. etter at lekkasjen oppstod. Ferdig i 2025.

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Hønefoss VVS / Comfort

   Beskrivelse av arbeidet: Etablert bad/vaskerom i teknisk rom i kjelleretasje.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Oppbygd fra bunn, etter gjeldende regler og forskrifter for våtrom.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Lekkasje rundt overgang tak-pipe i 2023.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Profil Montering AS

Beskrivelse av arbeidet: Tettet undertak. Montert heldekkende pipebeslag med topp og bue, samt soillufting /luftehatt.

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Brødrene Helgesen

   Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt utvendig bakkeskap.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Varmepumpe Energy

   Beskrivelse av arbeidet: Montert luft-til-luft varmepumpe.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Hønefoss VVS / Comfort

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt vindu i forbindelse med nytt bad/vaskerom i kjeller.
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Venåsen Rørservice

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt vindu i forbindelse med totalrenovering av bad i 1. etg.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu i forbindelse med oppussing av yttergang.
2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Revet gammel og satt opp ny terrasse, med Royal-impregnerte terrassebord og spilerekkverk.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindskier på begge sider av huset. Nytt toppbeslag.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Brødrene Helgesen

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp ny strøm til garasje fra inntaksskap.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Tegn på fukt på vegger i kjelleretasje i form av lett saltutslag. Ny drenering langs langvegger utført i 2019 før vi flyttet inn, og saltutslagene ga seg etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Jarle's Grave og Gartnertjenester AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering langs langvegger utført i 2019, før vi flyttet inn.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Jarle's Grave og Gartnertjenester AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering langs langvegger utført i 2019, før vi flyttet inn.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Langvegg, begge sider.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Hønefoss VVS / Comfort

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med etableringen bad/vaskerom i kjelleretasje, ble det lagt om avløpsrør inkl. nytt sluk. Nytt fordelerskap med rør-i-rør-system. Ny vannpumpe. Ny filterstasjon på inntaksvann.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Venåsen Rørservice

   Beskrivelse av arbeidet: Ny varmtvannsbereder.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Venåsen Rørservice

   Beskrivelse av arbeidet: Ny trykktank.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Varmepumpe Energy

   Beskrivelse av arbeidet: Montert ny luft-til-luft varmepumpe.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Profil Montering AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montert heldekkende pipebeslag med topp og bue, samt soillufting /luftehatt.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Brødrene Helgesen

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp til nytt sikringsskap/underfordeling i garasje fra inntaksskap. Lagt opp til 1 stk. kurs 3-fas stikkontakt. 2 stk. kurser til lys og stikkontakter. Koblet opp 5 stk. taklamper, 4 stk. stikkontakter. Slått ned og lagt opp til jordspyd.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Brødrene Helgesen

Beskrivelse av arbeidet: Byttet inntak, koblet på 3-fas og montert nytt utvendig bakkeskap. Nytt overbelastningsvern 63A og overspenningsvern.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Brødrene Helgesen

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av nye taklamper gang, kjøkken, yttergang.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Lys og Kraft Installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montert stikkontakt i yttergang og på loft.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Av og På Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Montert ny Defa elbil-lader i garasje.

Eiendommen og omgivelsene

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Ja**

1964: Bestemmelse om vannrett.
1977: Bestemmelse om bebyggelse.
2006: Bestemmelse om vannrett

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Påbygg i 1976.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Totalrehabilitering av eksisterende vaskekjeller til bad/vaskerom i 2026.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Har boligmappa fra da vi kjøpte huset i 2019. Her ligger diverse dokumenter i forbindelse med huskjøpet fra Ringerike Kommune, Krøderen Elektro, osv.
Besiktelsesrapport fra M-Tett fra lekkasjen på badet i 2024.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Ja**

Stekeovnen på kjøkkenet. Ny AEG stekeovn i 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Ny AEG stekeovn.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Ja**

Tinglyst vannrett fra Strandjordsolla, beliggende på Gnr: 62 Bnr: 31.



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Tilstandsrapport

Enebolig
Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
RINGERIKE kommune
gnr. 62, bnr. 155

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 15.10.2026 **Rapportdato:** 26.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21108-1927 **Eiendomsverdi ref nr:** NT3229

Autorisert foretak: Norm AS **Sertifisert Takstingeniør:** Daniel Sætrang Torgersbråten

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

Når du velger Norm, velger du mer enn en takstrapport. Du velger et solid fagmiljø med høy kompetanse, bred erfaring og sterk lokal forankring.

Vi har hovedkontor i Hønefoss og avdelingskontorer med egne takstingeniører bosatt i Hallingdal, Valdres og på Hadeland. Lokal tilstedeværelse gir oss inngående kjennskap til markedet og regionale forhold – en merverdi som styrker kvaliteten i våre vurderinger.

Våre takstingeniører er byggmestere og ingeniører med erfaring fra privat og offentlig sektor. Vi har bakgrunn fra utførende håndverk, byggeledelse, prosjektutvikling og eiendomsforvaltning. Dette gir grundige, presise og etterprøvbare vurderinger som gir trygghet for både kjøper og selger.

Norm er også en aktiv problemløser. Mangler det dokumentasjon i forbindelse med salg kan vi bistå med energimerking, søknad om bruksendring, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest – effektivt og profesjonelt.

Se www.norm.as for mer informasjon om våre tjenester.



Rapportansvarlig

Daniel Sætrang Torgersbråten

daniel@norm.as

957 79 366

NITO

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Strandjordveien 1 har en landlig og naturskjønn beliggenhet på Veme i Ringerike kommune.
Området ligger vest for Hønefoss og øst for Sokna, noe som gir god tilgang til både natur og bymessige fasiliteter i Ringeriksregionen.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Enebolig oppført med kjeller og 1. etasje.
Boligen er oppført som murkonstrsjon og tilbygget i senere tid.
Tak som saltakkonstruksjon tekket med stål takplater.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 183 m².
Terrasse mot sørøst.
Garasje med biloppstillingsplass.

STANDARD:
Boligen er fra 1964.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent og skjult anlegg.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 743 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med stål-/aluminiumplater og er besiktiget fra bakkenivå.
Overbygget inngang er tekket med shingel.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med adkomst fra luke over inngangsparti.
Det er kaldtloft.
Yttervegger er oppført som murverk i lettbetong- eller Yting-blokker.
Boligen er forblendet med murverk i teglstein.
Gavel for takkonstruksjonen er kledd med liggende kledningsbord.
Boligen har trevinduer i variendede alder og utførelse.
Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Enkelte vinduer fra 1976, 1990 og enkelte vinduer er skiftet av nåværende eier i senere år.
Enkelte kjellervinduer med ytter- og innerglass.
Ytterdør i profilert utførelse med 2 lags glass.
I stue er det skyvedør med 2 lags glass. Ukjent alder på skyvedør, men antatt fra 1976.
På soverom er det terrassedør fra 1976 med 2 lags glass.
Overbygget inngangsparti med tredekke fundamentert til grunnmur og til terreng.
Overbygget del som saltakkonstruksjon tekket med takshingel.
Terrasse med adkomst fra stue er opplyst fundamentert til støpt dekke.
Terrasse har utførelse med terrassebord og rekkverk med liggende spiler.
Terrassemarkise montert på boligens yttervegg med ukjent utførelse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat. Laminat.
Vegger: Panel. Panelplater. Malte glatte flater.
Himlinger: Takplater. Panel.
Etasjeskiller er av betong.
Boligen har mursteinspipe.
I stue er det kombinert ildsted for vedfyring og parafin.
I kjellerstue er det åpen peis.
Adkomst til sotluke fra bad i kjeller.
Det ble montert heldekkende pipebesalg med topp og bue over tak i 2023.
Bolig er oppført med kjeller under opprinnelig del og tilbygget del med antatt støpt plate på mark.
Opprinnelig del med gulv av betong, fliser og plastfliser.
Vegger i betong, malte glatte utførelser og pålimte panel for kjellerstue.
Himling med malt støpt dekke.
Innvendig trapp i behandlet utførelse og rekkverk på en side.
Innvendig dører i varierende alder og utførelse.
Dører fremkommer som malte glatte og profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Servantinnredning med benkeplate og dobbelservant. Speil.
Vegghengt skap. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med dusjopplegg på vegg. Glassdører til dusj.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Våtrom › Kjeller › Bad/vaskerom
Våtrommet har flis på vegg og malte plater. Himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og overskap.
Belysning under overskap.
Dusjhjørne med dusjopplegg på vegg og svingbare glassdører.
Vegghengt toalett.
Øvrige er det plassert vannfordelingsskap, varmtvannstank og tekniske installasjoner for privat borehull.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og kjøkkenkum i stål.
Flislagt bakvegg over benkeplate.
Belysning under del av overskap.
Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin.
Normal slitasje må påregnes.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med ukjent utførelse.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig vanninstallasjoner for privat brønn sammen med

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Beskrivelse av eiendommen

nærliggende nabo.
Innvendig vannledninger i plast rør i rør med vannfordelingsskap i kjeller.
Rekviretn opplyser:
I forbindelse med etableringen bad/vaskerom i kjelleretasje i 2026, ble det lagt om avløpsrør
inkl. nytt sluk. Nytt fordelerskap med rør-i-rør-system. Ny vannpumpe. Ny filterstasjon på inntaksvann.

Tilstandsgrad er satt etter tilgjengelig områder for inspeksjon og opplysninger gitt av rekvirent.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Fra kjøkkenvask er det Soil/støpejern.
Utførelse for avløpsrør/ bunnleddning er ikke kjent.
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Sikringsskapet er plassert i trappegang.
El-anlegg med automatsikringer.
Åpent og skjult ledningsnett.
Strømmåler med fjernavlesning.

Samsvarserklæring for gjeldene arbeider er fremvist:
Installasjon på bad i henhold til tilbud.
- Ny varmekabel med ny termostat.
-1 stk. lampepunkt over vask. (Innredning) med lysbryter, sort utførelse.
- 4 stk. downlights I tak, sort utførelse.
- 1 stk. lysdimmer, sort utførelse.
- 1 stk. stikkontakt ved vask, sort utførelse.
- 1 stk. fuktstyrt baderomsvifte, sort utførelse.
- 1 stk. bryter med impulsstart for baderomsvifte, sort utførelse.
Lys of Kraft Installasjon AS - Datert 28.10.2024.

Bytte inntak.
OV må byttes da denne hadde en sprekk.
Byttet inntak å montert nytt bakkeskap.
Brødrene Helgesens Eftf as - Datert 29.09.2023.

Ny underfordeling i garasje.
Brødrene Helgesens Eftf as - Datert 14.10.2024

Montering av taklamper.
Brødrene Helgesens Eftf as - Datert 20.05.2021.

Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko.
Tillegg i forbindelse med installasjon på bad.
1 stk, ny kurs til teørketrommel
Montere innfelt stikkontakt på sidevegg av høyskap.
Lys og Kraft Installasjon AS - Datert 20.12.2024.

Garantiskjema varmekabel
Installasjonsveiledningen er fult, og eier er informert om forutsetningene.
23.12.2024
Røykvarsler
Brannslukningsapparat
Oppvarming med: Vedfyring og strøm.
Hovedsakelig ved hjelp av: Ildsted. Panelovner. Gulvvarme. Luft-til-luft varmepumpe.

Det er kun foretatt stikkprøver av oppvarmingskilder. Tilstandsgrad er ikke satt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er opplyst etablert ny drenering mot nordøst og sørvest.
Det er stedvis synlig knotteplast på grunnmur.
Kjeller med støpt grunnmur og stående Y-tongstaver.
Tilbygg oppført på ringmur, antatt med støpt gulv på grunn.
Ved inngangsparti er det etablert forstøtningsmur i betong/ sementblokker.
Tomten fremkommer som skrående opparbeidet med flate partier.
Boligen har privat vanntilførsel og privat avløpsanlegg.
Vanntilførselen er opplyst sammen med nærliggende nabo.
Boligen har privat septiktank med ukjent utførelse.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	216 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	183 m²
Totalpris	3 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

På byggemeldte tegninger merket tilbygg til enebolig er det tegningen inn sportsbod samt rom med adkomst fra vindfang. På befaringen er inngangsparti også bygget inn og bod fremkommer som del av inngangsparti.
For kjelleretasje er enkelte rom søkt som vaskerom, gang, hobbyrom og disponibelt rom. Disponibelt rom fremkommer som kjellerstue.
Grensene er ikke koordinatmålt. Anslått areal er ca. 743 m².
Ferdigattest for enebolig er gitt 21.01.1965. Godkjent søknad om tilbygg til enebolig 25.07.1977. Ferdigattest foreligger ikke. Det
er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10. Melding om ferdige tiltak (garasje) er mottatt 21.07.2012.

Det er søknadspliktig å gjøre om rom fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Garasje

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

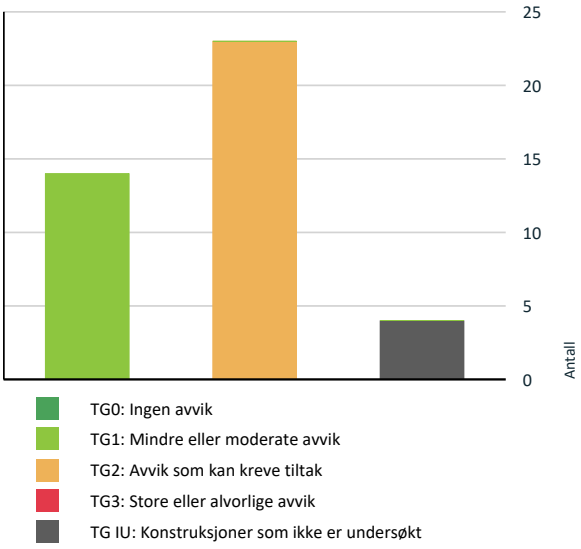
Garasje er tegnet inn med to garasjeporter, men er på befaringen bygget med en garasjeport og dør.

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv, vegger og himling	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.	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.	
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 mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.	

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med stål-/aluminiumplater og er besiktiget fra bakkenivå.
Overbygget inngang er tekket med shingel.

Vurdering av avvik:
- Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking og undertak er oppnådd.
- Enkelte misfarginger av takplater.
- Enkelte rustdannelser på festeordning/ takplater er registrert.
- Utførelse for eventuell undertak er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking. Jevnlig tilsyn med tekking anbefales utført.
- Videre undersøkelser må påregnes.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Enkelte beslag er ikke tilstrekkelig festet til konstruksjonen. Over overbygget inngangsparti er det etablert stein/ murstein for å holde beslag ned mot taktekking.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Utbedring av beslag må påregnes.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med adkomst fra luke over inngangsparti.
Det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg.

• Ventilasjonsrør er ikke isolert på kaldt loft. Dette kan føre til kodens.

• Det er flere synlig fuktskjolder rundt gjennomføring av pipe etter tidligere vannlekkasje.

• Stedvis manglende vindtetting over isolasjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

• Ventilasjonsrør bør isoleres for å unngå kondens.

• Det måles tørre verdier på loft og rundt pipegjennomføring på befaringen.

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

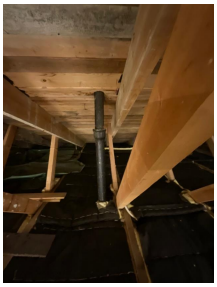
Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport









TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført som murverk i lettbetong- eller Yting-blokker.
Boligen er forblendet med murverk i teglstein.
Gavel for takkonstruksjonen er kledd med liggende kledningsbord.

Vurdering av avvik:

- Teglstein har generelt synlig spriker/ riss i overflater.
- Stedvis noe slitasje på trekledning

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for strakstiltak, men overflatebehandling må påregnes.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har trevinduer i variendede alder og utførelse.
Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Enkelte vinduer fra 1976, 1990 og enkelte vinduer er skiftet av nåværende eier i senere år.
Enkelte kjellervinduer med ytter- og innerglass.

Vurdering av avvik:

- Eldre karmer i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

• Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på isolerglass tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

• Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.

• Løs vindukitt for enkelte kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det er ikke behov for strakstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre vinduer. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.









TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i profilert utførelse med 2 lags glass.
I stue er det skyvedør med 2 lags glass. Ukjent alder på skyvedør, men antatt fra 1976.
På soverom er det terrassedør fra 1976 med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

• Dører har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på isolerglass er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

• Det er ikke behov for strakstiltak siden dører fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører.

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport







TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Overbygget inngangsparti med tredekke fundamentert til grunnmur og til terreng.
Overbygget del som saltakkonstruksjon tekket med takshingel.
Terrasse med adkomst fra stue er opplyst fundamentert til støpt dekke.
Terrasse har utførelse med terrassebord og rekkverk med liggende spiler.
Terrassemarkise montert på boligens yttervegg med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Utførelse for tettesjikt/ bortledning av vann for terrasse med adkomst fra stue med støpt dekke er ikke kjent.
- Trevirke direkte på terreng har nedsatt levetid og er utsatt for skader.
- Stedvis slitasje på overflater til inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Videre undersøkelser må gjennomføres.
- Det er ikke behov for strakstiltak.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv, vegger og himling

Beskrivelse

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat. Laminat.
Vegger: Panel. Panelplater. Malte glatte flater.
Himlinger: Takplater. Panel.

Vurdering av avvik:
• Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, møbler, TV e.l. Påregnelig ved normalt bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak, men dette avhenger om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater.





TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betong.
Avhendingslova krever at det måles etter skjevheter i to relevante rom for hver etasje. Målingene er stikkprøvebasert og er begrenset av møbler/invetar o.l. ved befaring. Det kan derfor være større skjevheter enn det som er registrert. Det kan heller ikke utelukkes skjevheter i rom som ikke er målt.

1. etasje:
- I / På stue ble det målt høydeforskjeller på ca. 10 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 25 mm.
-I / På gang ble det målt høydeforskjeller på ca. 12 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 18 mm.

Kjeller:
- I / På gang/hobbyrom med trapp ble det målt høydeforskjeller på ca. 40 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 45 mm.
-I / På stue ble det målt høydeforskjeller på ca. 8 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 12 mm.

Det er målt høydeforskjeller på gulv i rom for kjeller som er uinnredet (råkjeller). hensyntatt dagens bruk.
Skjevheter er påregnelig og det vil normalt kunne kreves opprettinger ved ønske om innredning. Ved ønske om innredning må det påregnes tiltak for gulv på grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport



Radon

Beskrivelse

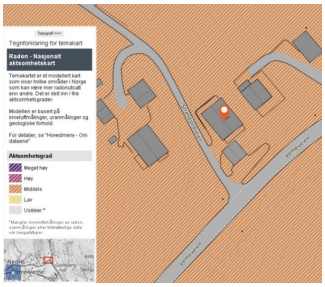
Det er ikke foretatt radonmålinger. Det er ikke kjent om boligen er oppført med radonsperre.
Boligen ligger i område middels radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.
I stue er det kombinert ildsted for vedfyring og parafin.
I kjellerstue er det åpen peis.
Adkomst til sotluke fra bad i kjeller.
Det ble montert heldekkende pipebesalg med topp og bue over tak i 2023.

Vurdering av avvik:

• Det er ved enkel besiktigelse ikke registrert avvik som krever strakstiltak. For eldre piper kan allikevel oppstå feil, eller bli avdekket forhold ved f.eks tilsyn som tilsier at pipe må renoveres eller anbefales å utbedres med nye røykrørsforinger e.l.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke registrert forhold som må utbedres som strakstiltak. For eldre piper må det påregnes at det kan oppstå behov for utbedring, f.eks. med montering av piperørsforing, reparasjon av pipe over tak, utskifting av sotluke osv.

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport





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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bolig er oppført med kjeller under opprinnelig del og tilbygget del med antatt støpt plate på mark.
Opprinnelig del med gulv av betong, fliser og plastfliser.
Vegger i betong, malte glatte utførelser og pålimte panel for kjellerstue.
Himling med malt støpt dekke.
Enkelte rom/områder er fylt med gjenstander på befaringen og er derfor ikke besiktiget av takstmann. Videre undersøeksler i gjeldene områder må gjennomføres.

Vurdering av avvik:

• Det registreres enkelte mindre områder med malingflass.
Rekvirent opplyser: Boligen ble drenert før vi kjøpe eiendommen og det har i vårt eie ikke vært noe forandring av områder med malingsflass.

• Etter oppgradering av våtrom i 1 etasje er det enkelte merker i himling i kjeller etter tidligere avløpsrør og tekniske installasjoner.

• Fuktmåling ble foretatt og det ble målte grenseverdier for skadelig fukt. Dette er en indikasjon på at veggen er utsatt for forhøyet fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

• Grunnet mangel på kapillærbrytende sjikt i kjellerkonstruksjoner bør det vurderes hvordan gjenstander/løseøre lagres. Lagrede gjenstander/løsøre bør ha luftsjikt til konstruksjoner mot terreng grunnet risiko for mugg- og soppdannelse for organisk materiale ved manglende luftutskiftning.

• Det er ikke behov for strakstiltak siden rommene fungerer med dagens bruk. Det anbefales å utrede omfanget av fuktpåkjenning.









Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

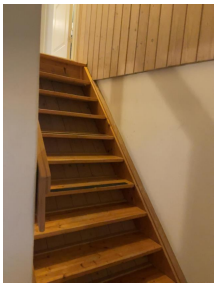
Innvendig trapp i behandlet utførelse og rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Bruks- og slitasjemerker registrert.
- Trappen er bratt og har grunne inntrinn. Egnethet for adkomst mellom etasjer må vurderes ut i fra bruksmønster.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til 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

- Krav til behov for utskiftning/utbedringer avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

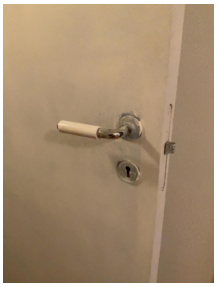
Innvendig dører i varierende alder og utførelse.
Dører fremkommer som malte glatte og profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Halvparten av forventet brukstid på eldre innerdører er oppnådd.
- Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.
- Slitasje på vrider/låsekasser på eldre dører.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag.





TG IU Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

Det er ikke synlig tegn til skadedyr på befaringen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert av bygningssakskyndig om krav til installasjoner er ivaretatt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon i form av enkelte bilder og faktura. Etter nye krav i NS3600 (gjeldene fra 1. juli 2026) kreves det at bilder av membrandetaljer inneholder et ark med dato og hvilket rom det gjelder. Det foreligger ikke et ark som viser dato/rom. Det gjøres oppmerksom på at det ved en senere omsetning kan komme et av avvik på dokumentasjon for våtrom, selv om forhold ikke er gitt avvik i denne rapporten.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Gulvet er tilnærmet flatt enkelte steder og det måles mindre motfall mot servant. Ved vann direkte på overflater må det påregnes å kunne oppstå vannansamlinger.

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.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Ukjent utførelse for tettesjikt
• Vindu er plassert i våtsonen, men det er etablert fliser i vindusmyget. Utførelse for tettesjikt er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon på tettesjikt i vindusonen om mulig.

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning med benkeplate og dobbelservant. Speil. Vegghengt skap. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med dusjopplegg på vegg. Glassdører til dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

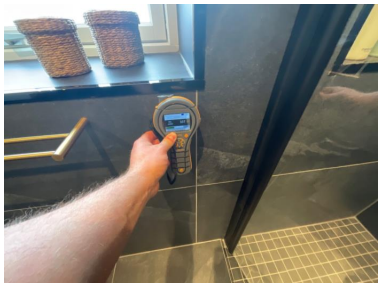
Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Stikkprøvebasert. Fuktsøk/fuktmåling på overflater er gjennomført uten å finne avvik. Fuktsøk/fuktmåling på overflater kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.





KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Foreligger faktura og bilder.

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon i form av enkelte bilder og faktura. Etter nye krav i NS3600 (gjeldene fra 1. juli 2026) kreves det at bilder av membrandetaljer inneholder et ark med dato og hvilket rom det gjelder. Det foreligger ikke et ark som viser dato/rom. Det gjøres oppmerksom på at det ved en senere omsetning kan komme et av avvik på dokumentasjon for våtrom, selv om forhold ikke er gitt avvik i denne rapporten.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malte plater. Himlingen har malt innvendig tak.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Fall er ikke i henhold til preaksepterte løsninger, men tilfredstiller funksjonskrav.
- Gulvet utenfor nedsenket dusjsone har fall under 1:100. I slike tilfeller skal membranen ha en oppkant på minst 15mm over ferdig gulv ved terskel. Det kan ikke kontrolleres om membranen har oppkant da membran ikke er synlig.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

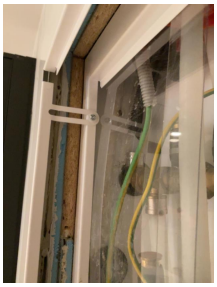
Vurdering av avvik:

- Ukjent utførelse for tettesjikt.
- Vannfordelingsskap er plassert i våtsonen til dusj og det er ingen synlig tetting mellom vannfordelingsskap og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon eller tilstrekkelig tetting bør gjennomføres.





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

Innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og overskap.
Belysning under overskap.
Dusjhjørne med dusjopplegg på vegg og svingbare glassdører.
Vegghengt toalett.
Øvrige er det plassert vannfordelingsskap, varmtvannstank og tekniske installasjoner for privat borehull.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Stikkprøvebasert. Fuktsøk/fuktmåling på overflater er gjennomført uten å finne avvik. Fuktsøk/fuktmåling på overflater kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.







KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og kjøkkenkum i stål.
Flislagt bakvegg over benkeplate.
Belysning under del av overskap.

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin.
Normal slitasje må påregnes.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med ukjent utførelse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

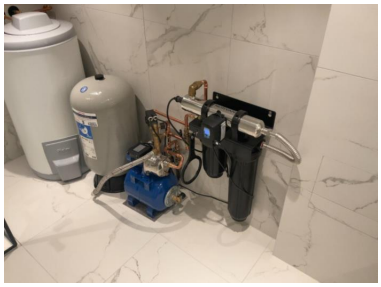
TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendig vanninstallasjoner for privat brønn sammen med nærliggende nabo.
Innvendig vannledninger i plast rør i rør med vannfordelingsskap i kjeller.
Rekviretn opplyser:
I forbindelse med etableringen bad/vaskerom i kjelleretasje i 2026, ble det lagt om avløpsrør
inkl. nytt sluk. Nytt fordelerskap med rør-i-rør-system. Ny vannpumpe. Ny filterstasjon på inntaksvann.

Tilstandsgrad er satt etter tilgjengelig områder for inspeksjon og opplysninger gitt av rekvirent.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast.
Fra kjøkkenvask er det Soil/støpejern.
Utførelse for avløpsrør/ bunnleddning er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Grunnet alder har eldre avløpsrør usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for straksstiltak siden avløp fungerer i dag, men ut ifra alder kan utskiftninger påregnes.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.



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

Sikringsskapet er plassert i trappegang.
El-anlegg med automatsikringer.
Åpent og skjult ledningsnett.
Strømmåler med fjernavlesning.

Samsvarserklæring for gjeldene arbeider er fremvist:
Installasjon på bad i henhold til tilbud.
- Ny varmekabel med ny termostat.
-1 stk. lampepunkt over vask. (Innredning) med lysbryter, sort utførelse.
- 4 stk. downlights I tak, sort utførelse.
- 1 stk. lysdimmer, sort utførelse.
- 1 stk. stikkontakt ved vask, sort utførelse.
- 1 stk. fuktstyrt baderomsvifte, sort utførelse.
- 1 stk. bryter med impulsstart for baderomsvifte, sort utførelse.
Lys of Kraft Installasjon AS - Datert 28.10.2024.

Bytte inntak.
OV må byttes da denne hadde en sprekk.
Byttet inntak å montert nytt bakkeskap.
Brødrene Helgesens Eftf as - Datert 29.09.2023.

Ny underfordeling i garasje.
Brødrene Helgesens Eftf as - Datert 14.10.2024

Montering av taklamper.
Brødrene Helgesens Eftf as - Datert 20.05.2021.

Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko.
Tillegg i forbindelse med installasjon på bad.
1 stk, ny kurs til teørketrommel
Montere innfelt stikkontakt på sidevegg av høyskap.
Lys og Kraft Installasjon AS - Datert 20.12.2024.

Garantiskjema varmekabel

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

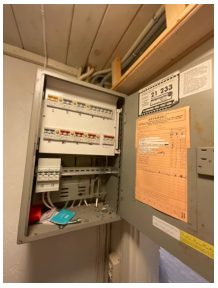
Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

Installasjonsveiledningen er fult, og eier er informert om forutsetningene.
23.12.2024

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler
Brannslukningsapparat

TG IU Varme generelt

Beskrivelse

Oppvarming med: Vedfyring og strøm.
Hovedsakelig ved hjelp av: Ildsted. Panelovner. Gulvvarme. Luft-til-luft varmepumpe.

Det er kun foretatt stikkprøver av oppvarmingskilder. Tilstandsgrad er ikke satt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er opplyst etablert ny drenering mot nordøst og sørvest.
Det er stedvis synlig knotteplast på grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Halvparten av forventet brukstid eller mere på drenering som ikke er utbedret er oppnådd.

• Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng. Dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast, da dette vil øke fuktpåkjenning for konstruksjoner under terreng.

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.
• Avslutningslist over terreng må monteres.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Kjeller med støpt grunnmur og stående Y-tongstaver.
Tilbygg oppført på ringmur, antatt med støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:
• Enkelte sprekkdannelser på grunnmur er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Ved videre utvikling må det påregnes videre undersøkelser, der tiltak må vurderes ut i fra disse undersøkelsene.







TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Ved inngangsparti er det etablert forstøtningsmur i betong/ sementblokker.

Vurdering av avvik:

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

• Det er påvist sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
• Utbedring av forstøtningsmur bør gjennomføres.





TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten fremkommer som skrående opparbeidet med flate partier.

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

Beskrivelse

Boligen har privat vanntilførsel og privat avløpsanlegg.
Vanntilførselen er opplyst sammen med nærliggende nabo.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Eldre ledningsnett har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
• Vannprøver er ikke fremvist.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Boligen har privat septiktank med ukjent utførelse.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Vurdering av avvik:
• Utslippstillatelse er ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsanlegg.
• Se også generel beskrivelse fra Ringerikke kommune under: Tilknytning avløp.

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

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• 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.

• 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 mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

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

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

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

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

183 m²/183 m²

Enebolig: Entré, 2 Gang, 3 Soverom, 2 Stuer, Kjøkken, 5 Bod, Bad, Bad/vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 33 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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 3 200 000

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	**3 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 900 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Opplysninger gitt i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Norm AS sine interne verktøy.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi nederst i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning.

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.) og oppgaver som omfatter f.eks. maling og overflatebehandling, fordelt over flere år)	Kr.		30 000
Offentlige avgifter, estimert	Kr.		30 000
Stipulert forsikringspremie, estimert	Kr.		10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**70 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 000 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**220 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 220 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 200 000**

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

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

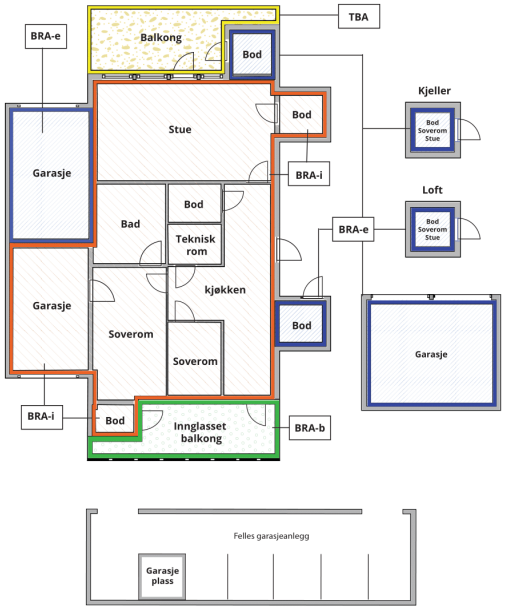
Hva er måleverdig areal?

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.

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

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	98			98	32
Kjeller	85			85	
SUM	**183**				**32**
SUM BRA	**183**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, bod, bad		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, stue, bod 4, bad/vaskerom		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,35 m.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 2,10 m.

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:
Inngangsparti og terrasse med adkomst fra stue på ca 32 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På byggemeldte tegninger merket tilbygg til enebolig er det tegningen inn sportsbod samt rom med adkomst fra vindfang. På befaringen er inngangsparti også bygget inn og bod fremkommer som del av inngangsparti.
For kjelleretasje er enkelte rom søkt som vaskerom, gang, hobbyrom og disponibelt rom. Disponibelt rom fremkommer som kjellerstue.
Grensene er ikke koordinatmålt. Anslått areal er ca. 743 m². Ferdigattest for enebolig er gitt 21.01.1965. Godkjent søknad om tilbygg til enebolig 25.07.1977. Ferdigattest foreligger ikke. Det
er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10. Melding om ferdige tiltak (garasje) er mottatt 21.07.2012.

Det er søknadspliktig å gjøre om rom fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke tilstrekkelig rømningsvei fra kjellerrom.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Garasje er tegnet inn med to garasjeporter, men er på befaringen bygget med en garasjeport og dør.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført elektriske arbeider i garasjen i denne perioden, herunder installasjon av elbillader og tilhørende elektrisk anlegg.

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2026	Daniel Sætrang Torgersbråten	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	62	155		0	743.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Strandjordveien 1

Hjemmelshaver
Røsok Andreas, Røsok Helene Ovidie

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann med nærliggende nabo. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.
Kommunen opplyser:
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.

Regulering

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet
basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Tinglyste/andre forhold

Nærliggende bolig ligger inntil/ over tomtegrensen. Det er ikke fremvist dokumentasjon/ opplysninger om dette og dens begrensninger av Strandjordveien 1.

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2012

Kommentar
Melding om ferdige tiltak, byggeår er derfor ikke sikker og vil kunne variere.

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen er ikke teknisk vurdert, se "Konstruksjoner".

Beskrivelse
Garasje er oppført med støpt plate på mark og vegger i murkonstruksjoner og treverk.
Mur i pusset utførelse og trekonstruksjoner med stående og liggende trekledning.
I yttervegger er det: Leddport, vindu og ytterdør.
Tak som saltakkonstruksjon i tre, tekket med takplater m/taksteinimitasjoner.
Innlagt strøm med sikringsskap plassert i garasje. Øvrig er det Stikkontakter. Belysning. Elektrisk garasjeportåpner. Elbillader.
Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert og det er ikke satt tilstandsgrad.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.10.2026	
2	26.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Strandjordveien 1 , 3534 SOKNA
Gnr 62 - Bnr 155
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

RINGERIKE
KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	62	Bnr.	155	Fnr.		Snr.	

Adresse	Strandjordveien 1, 3534 SOKNA

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler		x

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest		

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

SEPTIKTANK

	Ja	Nei
Septiktank	x	

Størrelse på septiktank (m^3)	1

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. 2412,-

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

ANNET

Skyldig beløp	Kr. 0,- (+ evt. renter og gebyrer)

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: 12.10.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	62	Bnr.	155	Fnr.		Snr.	

Adresse	Strandjordveien 1, 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: 12.10.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

12.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**62**	B.Nr:	**155**	F.Nr:		S.Nr:	
Adresse:	Strandjordsveien 1						

	JA	**NEI**
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Siste dato for tilsyn:	**13.12.2019**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**nei**
Siste feie dato:	***03.06.2025***	

Antall Skorsteiner.1
Antall Ildsteder:2

Merknader/Anmerkninger:

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

Navn: Glenn Dalen
Feiersenet
Dato:12.10.2026

Vedlegg: Ferdigattest

RINGERIKE KOMMUNE
BYGNINGSVESEN

B.råd sak nr. 78 / 64

FERDIGATTEST

I henhold til bygningslovens § 142 bevitnes herved at det for

Åge Sandum, Veme.

anmeldte bygningsarbeid på gnr. 62 bnr. 155

er lovlig utført

Byggeanmeldelsesgebyr er betalt kommunekassereren Betalt.

Tilsynsgebyr er betalt kommunekassereren Betalt.

Ringerike bygningsvesen, 21. januar 1965

Leif Holøkken
for bygningssjefen

Vedlegg: Tilbygg enebolig

RINGERIKE KOMMUNE REFERATSAK: 1181/77.

BYGNINGSSJEFEN Rådhuset - Hønefoss, telefon *23111

Herr Åge Sandum
Veme

3510 SOKNA

R. K. jnr. IB/mt Ark

GNR. 62 BNR. 155 - OPPFØRING AV TILBYGG PÅ 15 M^2.

En viser til søknad mottatt 23.06.77 vedrørende ovennevnte.

I medhold av bygningslovens § 93 godkjennes søknaden 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 byggherren. 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 og arbeidet settes igang.

BYGNINGSKONTROLLØR: Arvid Grønvold.

RINGERIKE BYGNINGSVESEN, 25. juli 1977

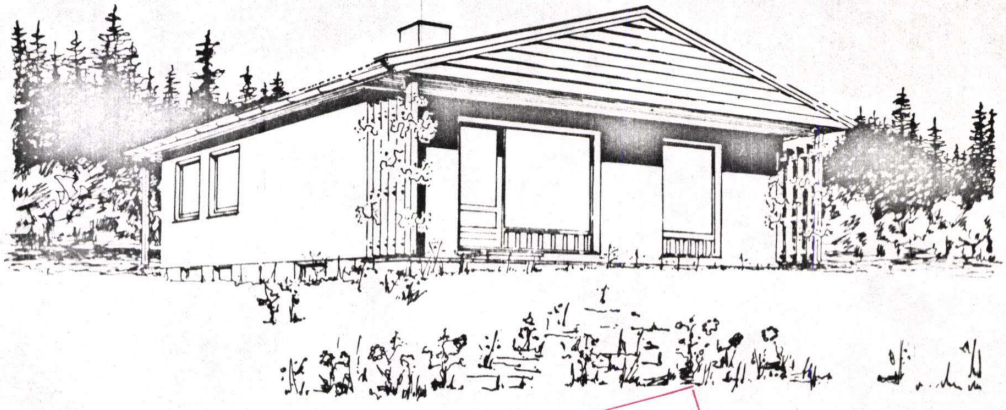
Alf Andreassen
bygningssjef

Ivar Blakkisrud
ing.

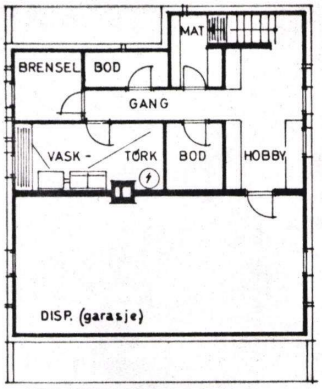
Vedlegg: Tegning tilbygg

A/S LETTBETONGHUS	TYPEHUS TEGNET FOR YTONG-STAV motto: "MOR TIL TRE" ARKITEKT M.N.A.L. ARNE GARLØV.	TYPE: 44·C·1+ 79 m²

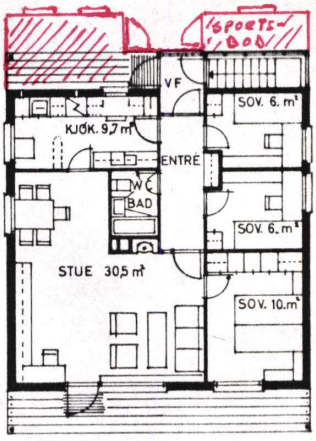
Ved bestilling av komplett tegningsett vennligst oppgi typebetegnelsen i rubrikken øverst til høyre.



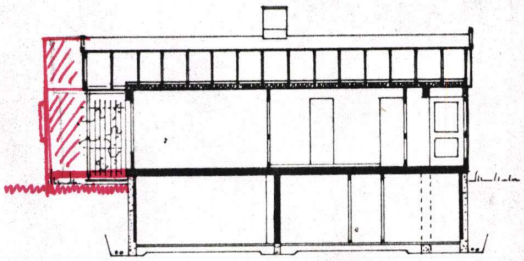
RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr 1181/77



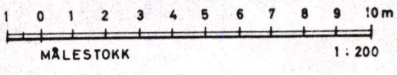
KJELLERPLAN



ETASJEPLAN



SNITT



ENEBOLIG i 1 ETASJE, LEIEAREAL 79 m²

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. Lov om åndsverker av 6. juni 1930.

Vedlegg: Søknad om garasje

RINGERIKE KOMMUNE

MELDING OM FERDIGE TILTAK ETTER MELDINGSORDNINGEN
i henhold til § 8 i Forskrift til Plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll.

RINGERIKE KOMMUNE
År/saksnr. - dok.nr. 09/18012-4 Løpenr. År 18702/12
Innk. dato: 27 JUL 2012
Arkivkode: 62/155
Objektkode:
Tjenesteomr.: Saksbeh.: Roar N

Meldingen gjelder: GARASJE

på gnr: 62 bnr: 155

Kommunens saksnummer: 09 / 18012-2

Tiltakshaver bekrefter overfor kommunen at (sett kryss):

- [x] Tiltaket er utført og plassert som meldt til kommunen
- [ ] Tiltaket er utført og plassert med avvik som ikke er meldt til kommunen (Reviderte kart og tegninger som viser endringer må vedlegges)
- [ ] Tiltaket er ikke utført og utgår

Veme 21/7-12
Sted og dato

Åge Sandum
Tiltakshavers underskrift

Dersom tiltaket ikke er meldt ferdig innen tre år, vil vi av statistikkmessige hensyn ta kontakt for å sjekke om tiltaket allikevel er ferdig.

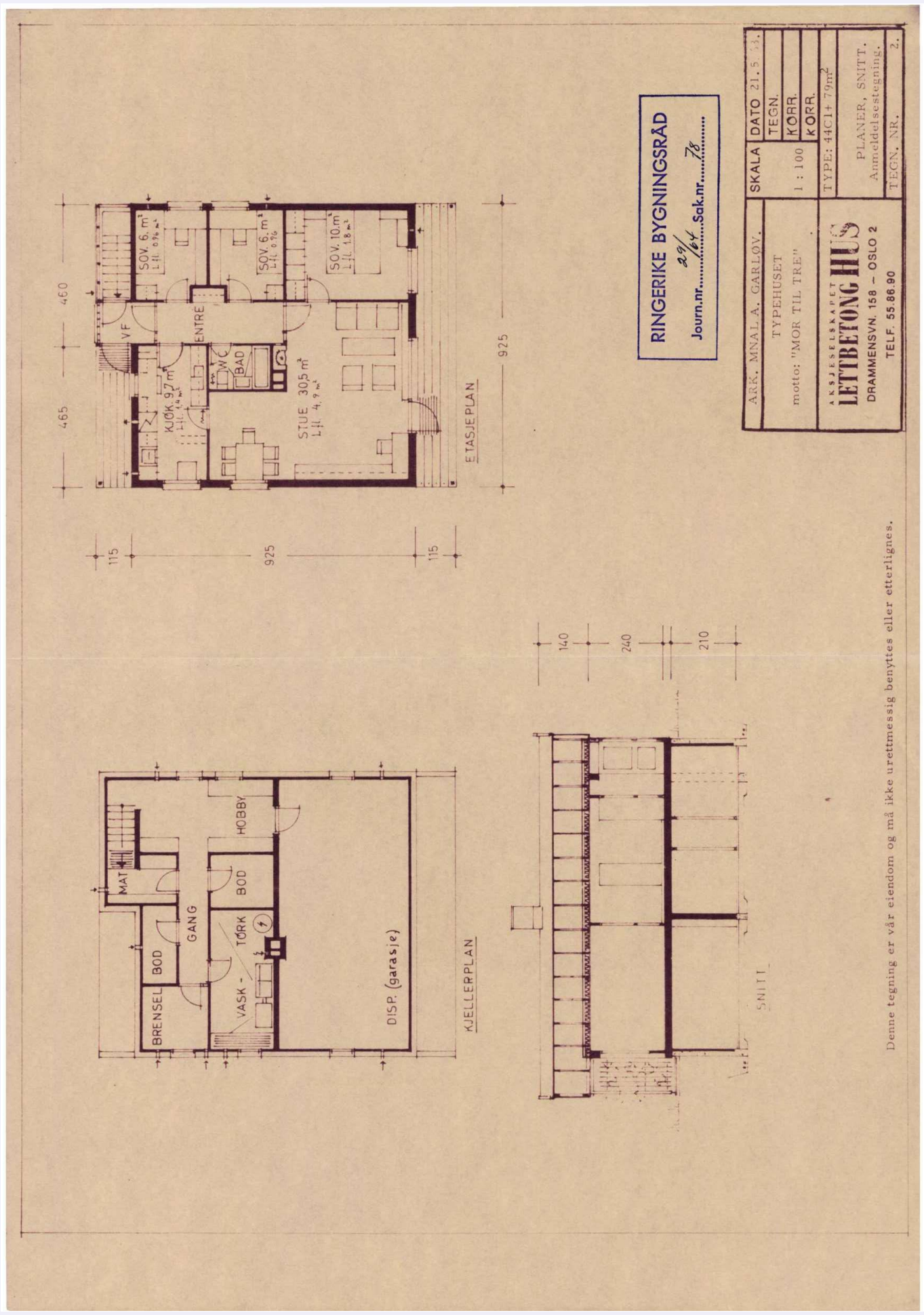
OBS! Kommunen vil vanligvis ikke gi noen tilbakemelding når dette skjemaet er innsendt, med mindre det er angitt avvik.

Sett!
Reg. i matrikkelen!
1/8-12
Roar

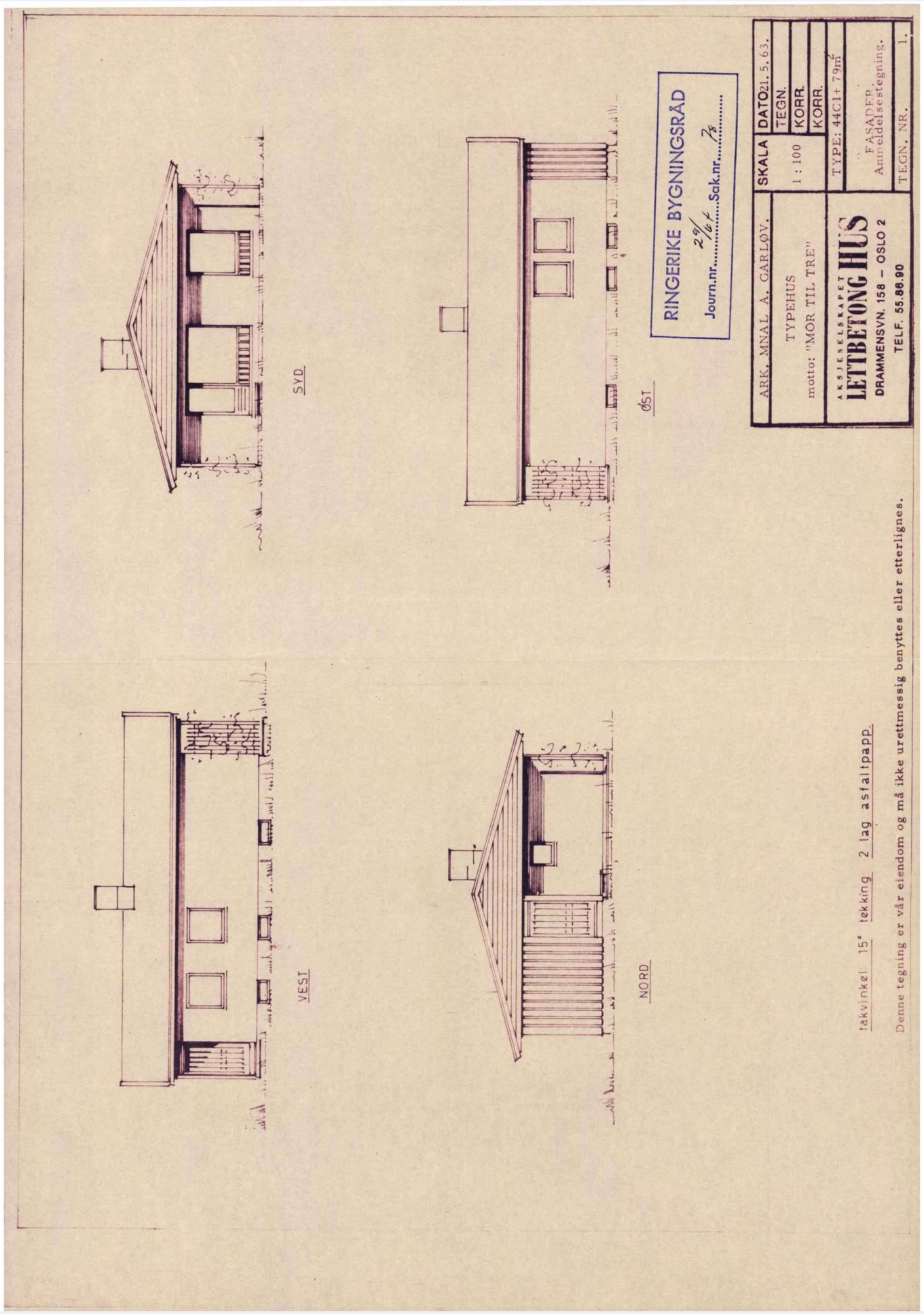
Skjemaet sendes:
Ringerike kommune
Miljø- og arealforvaltningen
Serviceboks 24
3504 Hønefoss

H:\Etater\PlanBygg\Byggesak\Skjema\Melding om ferdige tiltak etter meldingsordningen.doc

Vedlegg: Tegning enebolig



Vedlegg: Tegning enebolig



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	**62**	**155**	**0**	**0**	Grunneiendom	ELSTAD	Ja	743,1	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
28.11.1963	Nei	Nei	Nei			Nord: 6675352.72 Øst: 561601.13 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			62/155	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			62/155	0
Skylddeling	28.11.1963				62/31	0
					62/155	0
Grensejustering			56/95		2175/1	0
					62/155	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
159249204	Enebolig		Tatt i bruk	184	0	184
300077750	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Meldingssak tiltak fullført	0	45	45

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Strandjordveien	1			Nord: 6675356 Øst: 561595 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 11-Helgerud Postnummerområde 3534-SOKNA Stemmekrets 3-Veien Grunnkrets 502-Heggen Kirkesokn 4-Veme

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	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
743,1	Nord: 6675352,72008224 Øst: 561601,12999716 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:

Grensene er ikke koordinatmålt. Anslått areal er ca. 743 m². Ferdigattest for enebolig er gitt 21.01.1965. Godkjent søknad om tilbygg til enebolig 25.07.1977. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10. Melding om ferdige tiltak (garasje) er mottatt 21.07.2012.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**62**	**155**	**0**	**0**	Strandjordveien 1, 3534 SOKNA

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	743.11m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

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

KOMMENTARFELT:

Planid 508 er igangsatt i nærområdet.

Det tas forbehold om feil og mangler.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune

Matrikkelkart

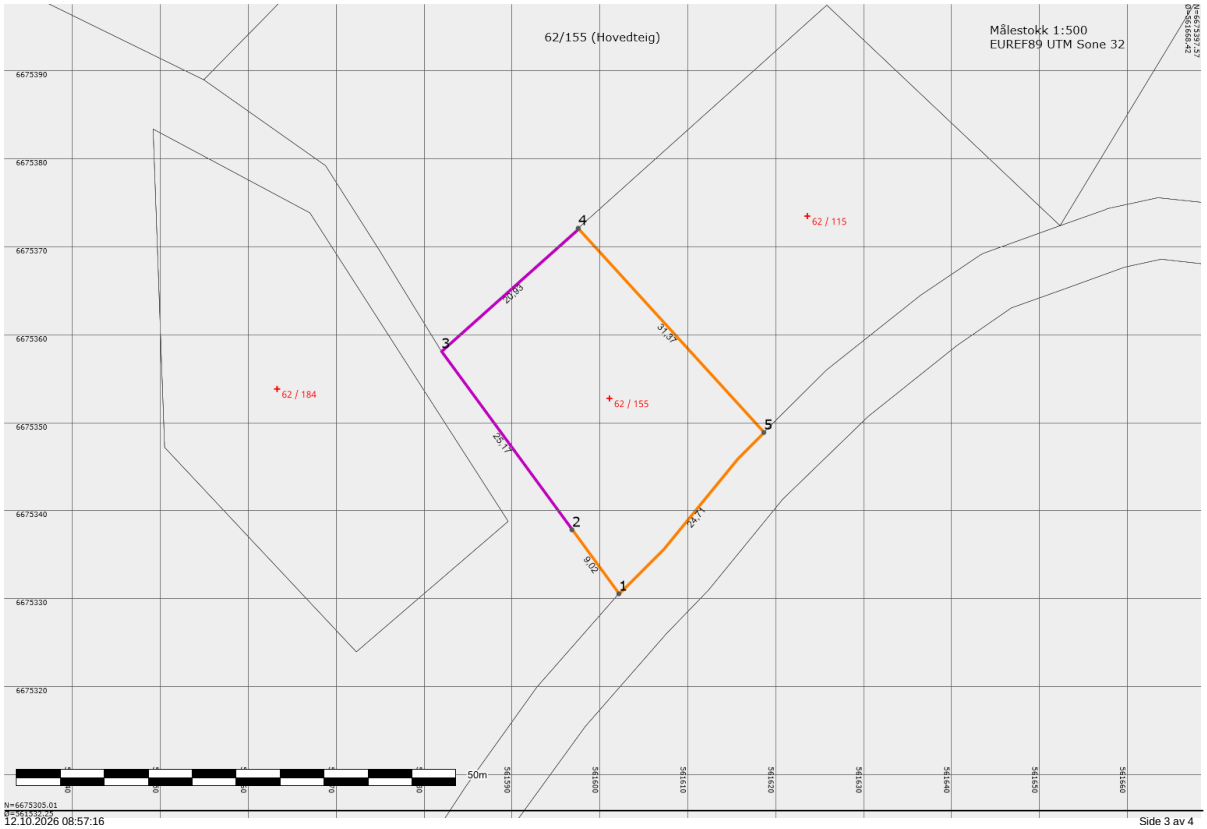
MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**62**	**155**	**0**	**0**

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.



Vedlegg: Kommunalinformasjon



12.10.2026 08:57:16 Side 3 av 4

Areal og koordinater

Areal: 743,10 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6675352,72 Øst: 561601,13

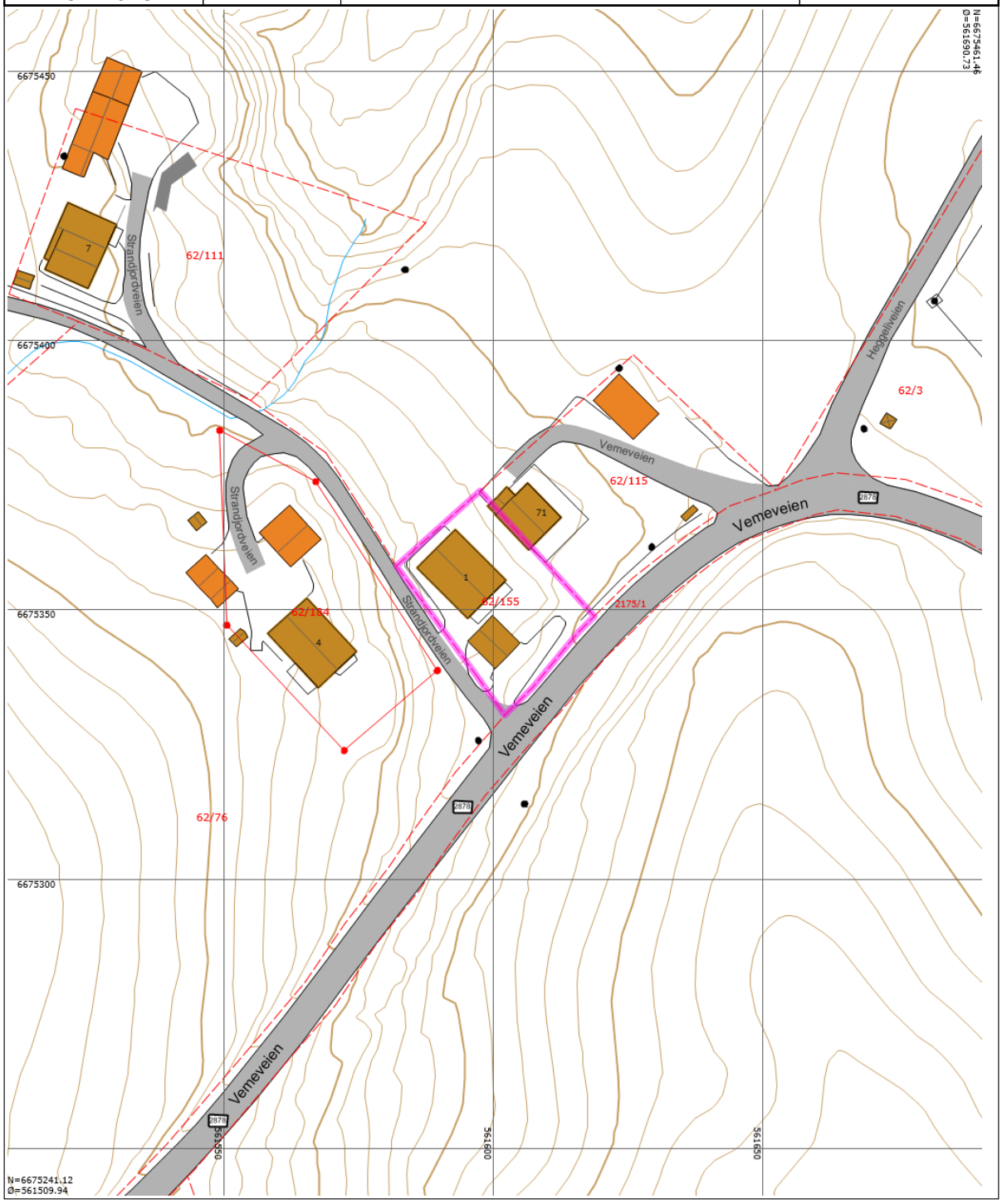
Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6675330,51	561602,18	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
			9,02	Ikke hjelpelinje		500	
2	6675337,79	561596,85	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			25,17	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
3	6675358,10	561581,99	Ikke spesifisert	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			20,93	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	200	
4	6675372,07	561597,57	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			31,37	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	500	
5	6675348,86	561618,68	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
			24,71	Vegkant		500	

12.10.2026 08:57:16 Side 4 av 4

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune	Ledningskart				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 155	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Strandjordveien 1 3534 SOKNA			
	Annen info:				



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring


Hekk


Trase


Teiggrense dårlig nøyaktighet


Loddrett mur


Takkant


Annet vegareal avgrensning


Bolig


Veg

Privatveg gatenavn.


Høydekurve

Eiendomsteig


Mast

Teiggrensepunkt


Teiggrense generert


Bygningslinje


Taksprang


Vegdekkekant


Garasje og uthus

Fylkesvegboks

Skogsbilveg gatenavn.


Høydekurve 5m

Matrikkelnummer


Masteomriss


Teiggrense god nøyaktighet


Gjerde


Mønelinje


Veranda


Udefinerte bygg


Skrå forstøtningsmur

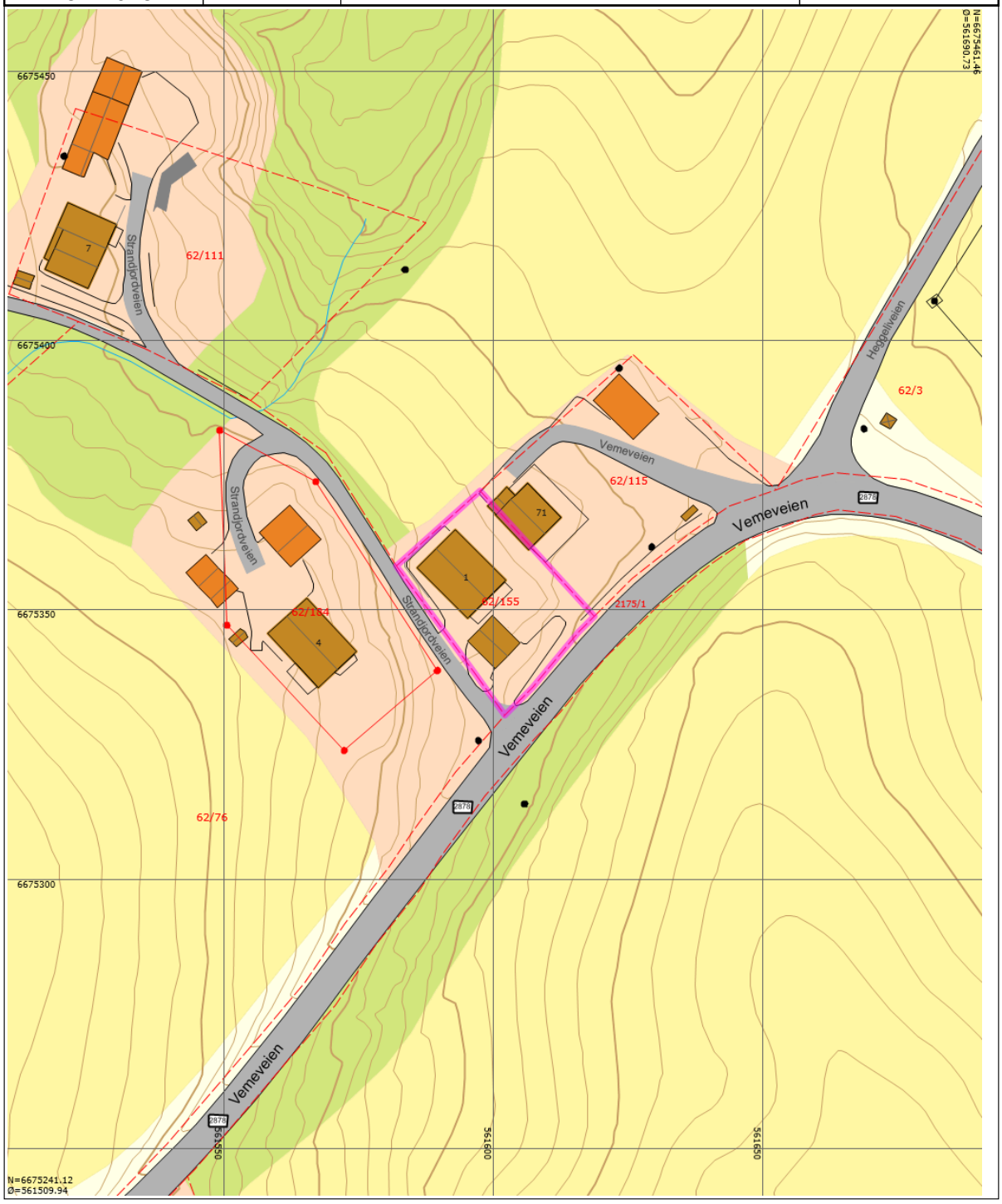
Fylkesveg gatenavn.


Elv og bekk

Husnummer.

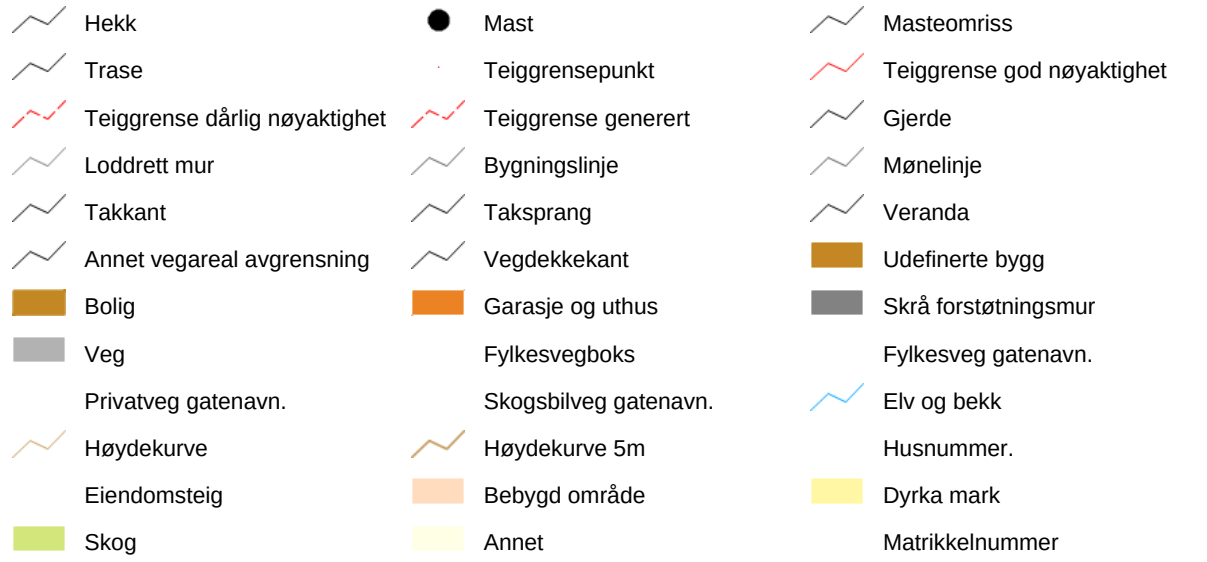
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune	KARTUTSNITT				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 155	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Strandjordveien 1 3534 SOKNA			
	Annen info:				



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

3

RINGERIKE
18.5.77 03000
SORENSKRIVEREMBETE

E R K L Æ R I N G

Om bygnings avstand fra nabogrense, bygningslov § 70.

Undertegnede....HÅKON HÅKONSEN.....,eier av

gnr.62.... bnr.31.... gate.....Veme.....nr.....

i Ringerike kommune

samtykker herved i at min nabo..ÅGE SAWSUM.....
navn

eier av gnr.62.... bnr.151.... gate.....Veme..... nr....

fører opp bygning inntil 3,5...m fra min eiendomsgrense.

Under henvisning til bygningslovens § 70.2 innebærer denne erklæring at det på min eiendom ikke kan bygges nærmere samme grense enn at avstanden mellom bygninger på de 2 eiendommer blir minst lik den halve sum av de 2 bygningers høyde og i alle tilfelle minst 8,0..m.

Denne erklæring skal tinglyses som hefte på min eiendom, gnr.62. bnr.31...

Eventuell avlysning av denne heftelse er betinget av bygnings-rådets godkjennelse.

Veme 14/5-1977
sted dato

Håkon Håkonsen
underskrift

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Skjøn. kr. 10,-

Avskrift av dagbok nr. 347 1964 8/2.
Vedlegg til
Ringerike Byfogdembete

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Harald Haakonsen

født 13/3-1910 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Åge Sandum

født 18/7-1939 (Datum og årstall)

~~min~~/vår eiendom Elstad

g.nr. 62 br.nr. 155 av skyld mk. 1 øre i Ringerike herred[1])

~~matr.nr.~~ ——— i ———[1])

for en kjøpesum stor kr. 1000.- ettusen Kroner

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen har rett til samm
fra Skandfordstlia, beliggende ca 75 m.
nord for tomten, samt slippe kl
ut på samme sted og til samme
betingelse som nabotomten
Sandengen g.nr. 62 br.nr. 113
Kjøpesummen betales
mot skjøte.

Nr. 41 a. Eneretr. Sem & Stenersen i Oslo 10-58.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Vinne den 22/1-1964

Harald Haakonsen.
(Utstederens underskrift)

Vi / ~~jeg~~ bekrefter herved at Harald Haakonsen
har underskrevet dokumentet i vårt / ~~mitt~~ nærvær og at underskriveren er over 21 år.

John Jensen Leif Hagen.

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Vinne den 22/1-1964.

Signe Haakonsen

Til vitterlighet:

1. John Jensen
2. Leif Hagen.

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Avskrift av dagbok nr. 4173 1963 28/11.
Vedlegg til
Ringerike Sorenskriverembete

Skylddelingsforretning

Mandag, den 18 november 1963 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Strandjordet.
g.-nr. 62. br.-nr. 31. av skyld mark ... i Norderhov.
herred. Forretningen er forlangt av Harald Håkonsen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Alle.

Ved forretningen møtte:[3]) Eigeren Harald Håkonsen og kjøperen Aage Sandum

Mennene valte til formann Sorenskriver Aasen.

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord 0,600 dekar, naturlig eng og kulturbeite – dekar, produktiv skog – dekar, annet areal – dekar. I alt 0,600 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[5])
Utgangspunkt østre hjørne Hufsa i sydlig retning 20,5 m. Hufsa i nordvestlig retning 34 m. Hufsa i nordostlig retning 16,5 m. Og hufsa i sydøstlig retning 31,2 m. tilbake til utgangspunktet.

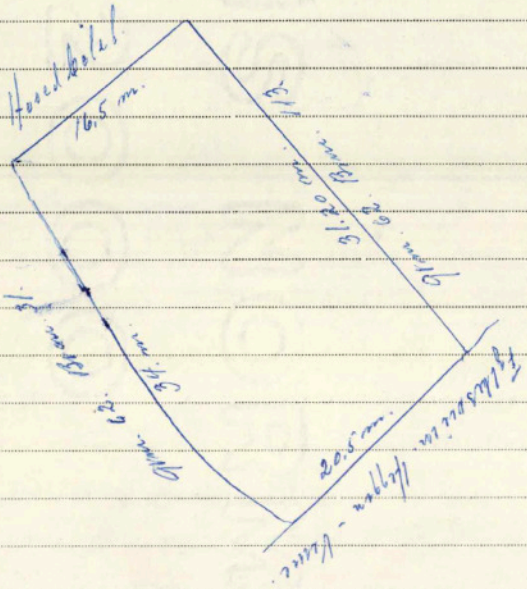
---

1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/8 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»
3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)
4) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.
5) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a. Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 3-60.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

I alle kjøpene er det medtått jinnpeln.



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja.
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet?
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? .....

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? .....

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821? .....

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

.....

.....

kan nyttes i fellesskap av .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør .....

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 27 dekar, naturlig eng og kulturbeite – dekar, produktiv skog 25 dekar, annet areal 5 dekar. I alt 57 dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Eidslad

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen

.....

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Ivar J. Aasen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Ivar J. Aasen. Alf Nygård Alf Berggren.

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Rekvirent: Åge Sandum, Strandjordv. 3834 SOKNA
persnnr. 180739 40 784

Rett kopi bekreftes:

OVERENSKOMST

Mellom Olav E. Sandum eier av gnr. 62 - bnr.115 i Ringerike og Åge Sandum eier av gnr 62. - bnr.155 i Ringerike det inngått følgende overenskomst:

1. Begge eiendommer har tinglyst vannrett fra Strandjordsolla beliggende på gnr. 62 -bnr. 31 i Ringerike, med felles vannledning fram til Olav E. Sandums eiendom.

   Tinglyst tidligere kun

2. I kjelleren hos Olav E. Sandum er installert felles pumpe og fordelingsanlegg for de to eiendommene.

3. Nåværende eier, og framtidige eiere, av gnr. 62 - bnr. 155 , skal ha adgang til fordelingsanlegget og pumpa i gnr. 62 - bnr. 115 for inspeksjon og reparasjon.

4. Drifts- og vedlikeholdsutgifter av anlegget , inkludert felles vannlegning fra olla fram til fordelingsanlegget, skal fordeles likt mellom eierne av de to eiendommene.

5. Vannledning mellom gnr. 62 bnr.115 og gnr.62- bnr.155 samt tilknyttede installasjoner i gnr.62 bnr 155 er eieren av denne eiendommens ansvar både praktisk og økonomisk.

6. Denne overenskomsten kan tinglyses. Tinglysningsomkostninger betales av eieren av gnr.62 bnr. 155 i Ringerike.

Denne overenskomsten er utstedt i 2 eksemplarer. Partene skal ha hvert sitt.

Doknr: 575681 Tinglyst: 22.11.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Veme, 19/11 2006

Olav E. Sandum
150912 [redacted]
Olav E. Sandum

Åge Sandum 180739 [redacted]
Åge Sandum

Undertegnede vitner bekrefter at underskriftene har skjedd i vårt påsyn.

Paul Meier
PAUL MEIER

Anne-Marie Meier
ANNE-MARIE MEIER

TINGLYST
DAGBOKNR: 575681
22 NOV. 2006
STATENS KARTVERK

pkt 3, samt anledning til drift og vedlikehold er tinglyst - kun

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Strandjordveien 1, 3534 SOKNA**	
Dato for energimerking **12.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368035**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **159249204**
Gårdsnummer **62**	Bruksnummer **155**
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 **1964**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **183,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **170,7 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **216,01**

Vedlegg: Energiattest

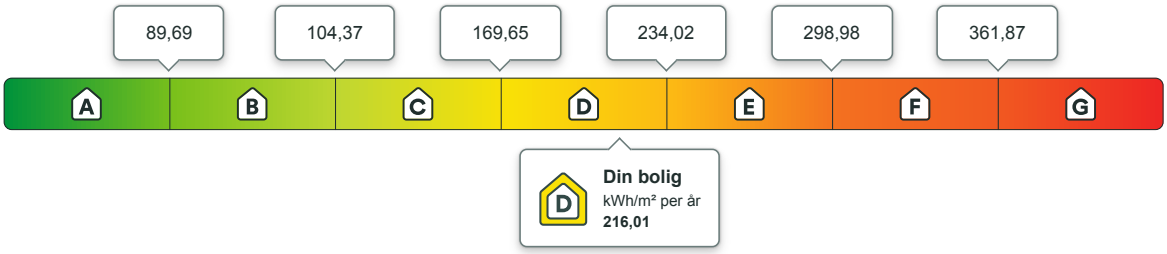
Strandjordveien 1, 3534 SOKNA

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
42 594,45	**249,53**

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

Vedlegg: Energiattest



Strandjordveien 1, 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 **Ja**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Strandjordveien 1, 3534 SOKNA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: 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.

Tiltak 22: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 900 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	17 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/6 600/6 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 1210260355 / Fredrik Hubert, tlf. 90193908
Strandjordveien 1, 3534 Sokna
Gnr. 62, bnr. 155 i Ringerike kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

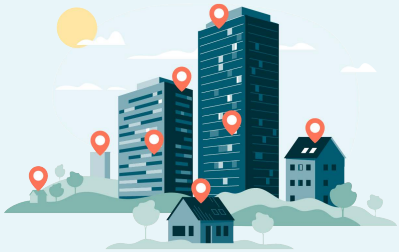
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 1210260355
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.10.2026

Fredrik Hubert
Eiendomsmegler

901 93 908
fredrik@em1ringerike.no

EiendomsMegler 1 Ringerike
Postboks 317, 3502 HØNEFOSS

eiendomsmegler1.no