PRIVATMEGLEREN

TYTTEBÆRSTIEN 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Tyttebærstien 1 , 3534 SOKNA

RINGERIKE kommune

gnr. 148, bnr. 370

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 30.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21108-1920 **Eiendomsverdi ref nr:** ZN6573

Foretak: Norm AS **Takstingeniør:** Daniel Sætrang Torgersbråten

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen er fint beliggende på Tyttebærstien med nærhet til skoler, barnehage og Sokna sentrum. Fine friluftsområder rett ved eiendommen med lysløype etc.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Enebolig oppført med støpt plate på mark.
Yttervegger i trekonstruksjon med liggende kledningsbord.
Tak som saltakkonstruksjon med tekket med takstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag.

BEBYGGELSEN:
Bolig med bruksareal på 114 m².
Terrasse mot sør og vest.

STANDARD:
Boligen er fra 2026.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon med balansert ventilasjonsanlegg.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent anlegg.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 894 m² som er flat og opparbeidet med stedvis plen. Gruset området ved innkjøringen.

Enebolig - Byggeår: 2026

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall.
Tak som saltakkonstruksjon i tre med kaldt møneloft med adkomst via trappeluke.
Loft er isolert med blåsisolering, tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt.

Selger opplyser at loft er prosjekter som en tett konstrsjon og loftsluke skal ikke benyttes.
Loftet er ikke tilgjengelig/begrenset for inspeksjon og det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.
Innhent dokumentasjon på prosjekteringen om mulig.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Stedvis noe lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.
Vinduene er malte og har 3-lags isolerglass.
Ytterdør i malt utførelse med 2- lags glass.
Terrassedør i tre med 3- lags glass.
Overbygget inngangsparti.
Overbygget del som saltakkonstruksjon tekket med takstien.
Takrenner nedløpsrør og beslag i metall.
Gulv med terrassebord.
Ukjent fundamentering for terrasse og søyler fra overbygget del.

Delvis overbygget terrasse med adkomst fra stue.
Overbygget del som del av boligens takkonstruksjon.
Gulv med terrassebord.
Ukjent fundamentering for terrasse og søyler fra overbygget del.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat og fliser.
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.
Boligen har støpt plate på mark.

Det er stålpipe synlig i himling.
Det er ikke montert eller tilkoblet ildsted i boligen.
For bruk av pipe må ildsted monteres og pipe tilkobles.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er etablert oppkant på tettesjikt ved dør bak eikelist.
Det vil kunne være mindre avvik for fall iht. preakseptert løsninger i teknisk forskrift, men det vurderes at funksjonskravet er oppfylt.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, samt plastsluk.
Rommet er utstyrt med innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og stålkum.
Under benkeplate er det plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Rommet er øvrig utstyrt med vegghengt toalett, plass for varmtvannstank, ventilasjonsanlegget, sikringsskap, vannfordelingsskap og mulighet for dataskap.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › Etasje › Bad
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Vindu er plassert i våtsonen til dusj.
Utførende har valgt å smøre vindussmyget med tettesjikt og fuget tettesjiktet inn mot vindu.
Våtrommet har flislagt gulv med nedsenket dusjhjørne.
Det er elektriske varmekabler.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.
Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med dusjopplegg på vegg. Glassdører til dusj.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter m/integrerte håndtak, laminat benkeplate og kompositt kjøkkenkum.
Belysning under del av overskap.
Kjøkkenøy med integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn.
Øvrig er det integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys.
Sensor for vannstoppsystem i benkeskap under kum.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

I bolig er det synlig plast hovedvannledning med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler.

Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannføringer i: Plast rør-i-rør med vannfordelingsskap.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Det er balansert ventilasjon.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Sikringsskapet er plassert på vaskerom/ teknisk rom.
El-anlegg med automatsikringer.
I hovedsak skjult ledningsnett.
Det er under sikringsskap også forbrett for dataskap.

Samsvarserklæring er fremvist for:
Nytt elektrisk anlegg i ny enebolig. Klargjort for strøm til fremtidig garasje i TKS.
Sigdal elektro AS - Datert 31.08.2026.
Røykvarsler
Håndslukkerutstyr
Det blir montert fiber til boligen fra Viken fiber (Altibox)
Oppvarming med: Strøm.
Hovedsakelig ved hjelp av: Gulvvarme og luft-til-luft varmepumpe.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Utførelse av drenering er ikke kjent. Ved bruk av drenerende masser under ringmur og støpt plate på mark er det normalt ikke anlagt drenering for denne typen fundamentering.
Grunnmuren er i isolerte elementer.
Flat tomt.
Utvendige vann- og avløpsledninger i plast, tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	114 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	114 m²
Totalpris	4 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

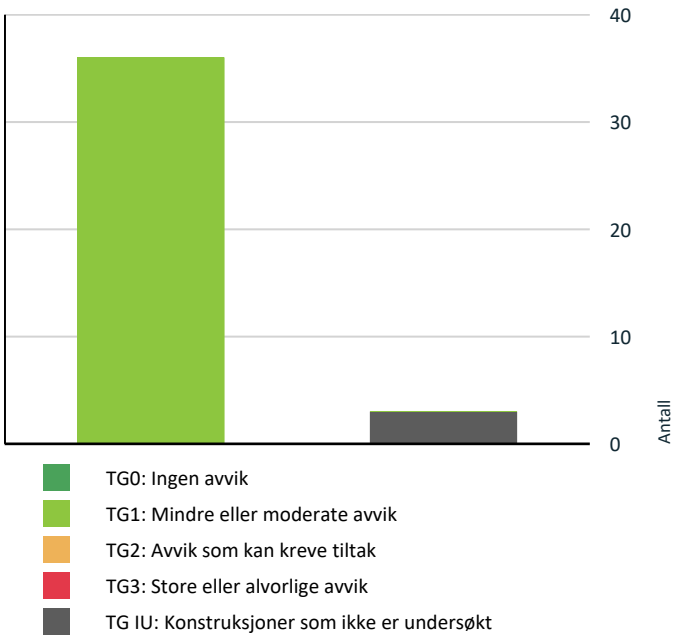
Enebolig

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

Byggemeldte tegninger er tilsendt fra kunde og er ikke datert/stemplet fra kommunen. Videre undersøkelser må påregnes.
Selger opplyser: Det vil bli bygget frittstående utebod på ca 6m2. Videre undersøkelser må påregnes.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2026

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak som saltakkonstruksjon i tre med kaldt møneloft med adkomst via trappeluke.
Loft er isolert med blåsisolering, tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt.

Selger opplyser at loft er prosjekter som en tett konstrsjon og loftsluke skal ikke benyttes.
Loftet er ikke tilgjengelig/begrenset for inspeksjon og det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.
Innhent dokumentasjon på prosjekteringen om mulig.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Stedvis noe lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.

Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags isolerglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse med 2- lags glass.
Terrassedør i tre med 3- lags glass.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Overbygget inngangsparti.
Overbygget del som saltakkonstruksjon tekket med takstien.
Takrenner nedløpsrør og beslag i metall.
Gulv med terrassebord.
Ukjent fundamentering for terrasse og søyler fra overbygget del.

Delvis overbygget terrasse med adkomst fra stue.
Overbygget del som del av boligens takkonstruksjon.
Gulv med terrassebord.
Ukjent fundamentering for terrasse og søyler fra overbygget del.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og fliser.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har støpt plate på mark.
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/kjøkken ble det målt høydeforskjeller på ca. 8 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 13 mm.
-I / På soverom ble det målt høydeforskjeller på ca. 6 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 7 mm.

⚠ Radon

Beskrivelse

Byggteknisk forskrift fra 2010 stiller krav til bygnings-messig prosjektering og utførelse i forhold til radonkonsentrasjon i inneluften. Årsgjennomsnittet for radonkonsentrasjonen i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³. Det stilles kun krav til målinger utført om hele eller deler av boligen er utleid.
Da det foreligger ferdigattest vurderes det at forskrift er hensyntatt ved oppføring.

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er stålpipe synlig i himling.
Det er ikke montert eller tilkoblet ildsted i boligen.
For bruk av pipe må ildsted monteres og pipe tilkobles.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke synlig tegn til skadedyr i boligen.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av kontrollerklæringer og bilder.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon i form av bilder fra oppføring og produktinformasjon. 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, men grunnet omfang av bilder tatt som dokumentasjon konkluderes det med at bilder av membrandetaljer allikevel er sporbare og derfor tilfredstiller krav. 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.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er etablert oppkant på tettesjikt ved dør bak eikelist.
Det vil kunne være mindre avvik for fall iht. preakseptert løsninger i teknisk forskrift, men det vurderes at funksjonskravet er oppfylt.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, samt plastsluk.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og stålkum.
Under benkeplate er det plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Rommet er øvrig utstyrt med vegghengt toalett, plass for varmtvannstank, ventilasjonsanlegget, sikringsskap, vannfordelingsskap og mulighet for dataskap.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er under 5 år og takstmann mener hulltaking ved dør ikke er hensiktsmessig. Fuktmålinger er foretatt uten å påvise forehøyede verdier.

Tilstandsrapport






ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer og bilder.

ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon i form av bilder fra oppføring og produktinformasjon. 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, men grunnet omfang av bilder tatt som dokumentasjon konkluderes det med at bilder av membrandetaljer allikevel er sporbare og derfor tilfredstiller krav. 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.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Vindu er plassert i våtsonen til dusj.
Utførende har valgt å smøre vindussmyget med tettesjikt og fuget tettesjiktet inn mot vindu.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med nedsenket dusjhjørne.
Det er elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med dusjopplegg på vegg. Glassdører til dusj.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er under 5 år og takstmann mener hulltaking ved dør ikke er hensiktsmessig. Fuktmålinger er foretatt uten å påvise forehøyede verdier.

Tilstandsrapport






KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter m/integrerte håndtak, laminat benkeplate og kompositt kjøkkenkum.
Belysning under del av overskap.
Kjøkkenøy med integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn.
Øvrig er det integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys.
Sensor for vannstoppsystem i benkeskap under kum.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

I bolig er det synlig plast hovedvannledning med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler.
Synlige vannføringer i: Plast rør-i-rør med vannfordelingsskap.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert på vaskerom/ teknisk rom.
El-anlegg med automatsikringer.
I hovedsak skjult ledningsnett.
Det er under sikringsskap også forbrett for dataskap.

Samsvarserklæring er fremvist for:
Nytt elektrisk anlegg i ny enebolig. Klargjort for strøm til fremtidig garasje i TKS.
Sigdal elektro AS - Datert 31.08.2026.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler
Håndslukkerutstyr

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Det blir montert fiber til boligen fra Viken fiber (Altibox)

TG IU Varme generelt

Beskrivelse

Oppvarming med: Strøm.
Hovedsakelig ved hjelp av: Gulvvarme og luft-til-luft varmepumpe.
Det er kun foretatt stikkprøver av oppvarmingskilder. Tilstandsgrad er ikke satt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Utførelse av drenering er ikke kjent. Ved bruk av drenerende masser under ringmur og støpt plate på mark er det normalt ikke anlagt drenering for denne typen fundamentering.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i isolerte elementer.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast, tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

114 m²/114 m²

Enebolig: Entré, Vaskerom, Bad, 4 Soverom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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 4 500 000

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	**4 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 000 000**

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.

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.		28 000
Stipulert forsikringspremie, estimert	Kr.		12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**70 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 500 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 500 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 500 000**

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

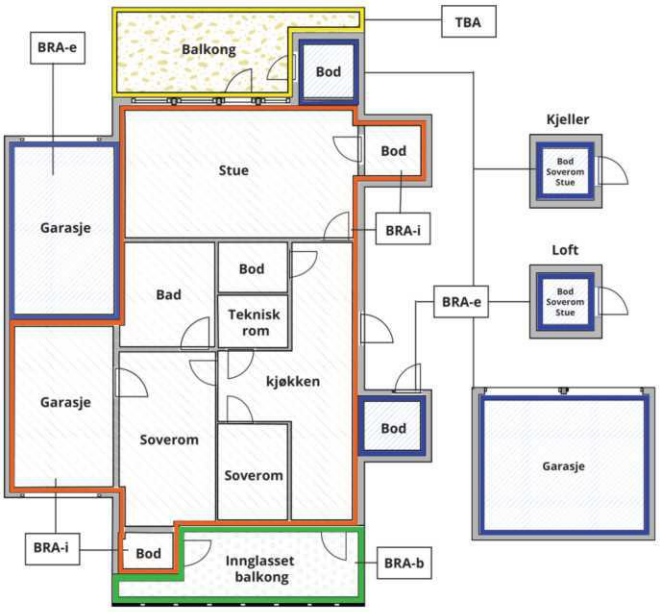
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	114			114	57
SUM	**114**				**57**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue/kjøkken		

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.
Delvis overbygget terrasse med adkomst fra stue på ca 28 m².

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 2,41 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger er tilsendt fra kunde og er ikke datert/stemplet fra kommunen. Videre undersøkelser må påregnes.
Selger opplyser: Det vil bli bygget frittstående utebod på ca 6m2. Videre undersøkelser må påregnes.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Daniel Sætrang Torgersbråten	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	148	370		0	894.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tyttebærstien 1

Hjemmelshaver
Hansen Kristoffer Frølich

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	22.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	23.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser

Forutsetninger

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hønefoss	Oppdragsnr.	14260161
Addresse	Tyttebærstien 1		
Postnr.	3534	Sted	SOKNA
Selgers navn	Kristoffer Frølich Hansen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Bygget selv i 2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden juni 2026

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

95732826

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Oppbygging av bad med sponplater, gips, 4 lag med membran på gulv og vegger, flislagt vegger og gulv

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Tgk bygg, Venåsen Rørservice, Sigdal elektro

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er brukstillatelse

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Har bygget boligen selv gjennom firma TGK bygg as.Alt av rør opplegg i boligen er gjennomført av Venåsen rørservice AS.Alt av det elektriske anlegget i boligen er gjennomført av Sigdal Elektro ASDenne boligen er nyoppført i 2026.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato 25.09.2026

Signert av *Kristoffer Frølich Hansen*

Initialer selger:
K F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tyttebærstien 1

Nabolaget Sokna - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sokna skole (1-10 kl.) 133 elever, 9 klasser	18 min 1.6 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	26 min 25.2 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	28 min 28.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Roaveien 1 - Ringerike kommune	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Permobakken Linje 241	9 min 0.9 km
Hønefoss stasjon Linje F4	24 min 24.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 24 min

BARNEHAGER

Kirkemoen barnehage (1-5 år) 30 barn	19 min 1.7 km
Sokna Natur og gårdsbarnehage (1-5... 36 barn	6 min 4.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sokna	4 min
Coop Extra Heradsbygda	20 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Norefjellporten	22 min
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	25 min
Noresund vinmonopol	22 min

SPORT

Permobakken ballslette	11 min
Sokna idrettsplass	16 min
Sporty24 Hønefoss	26 min
EVO Hønefoss	26 min

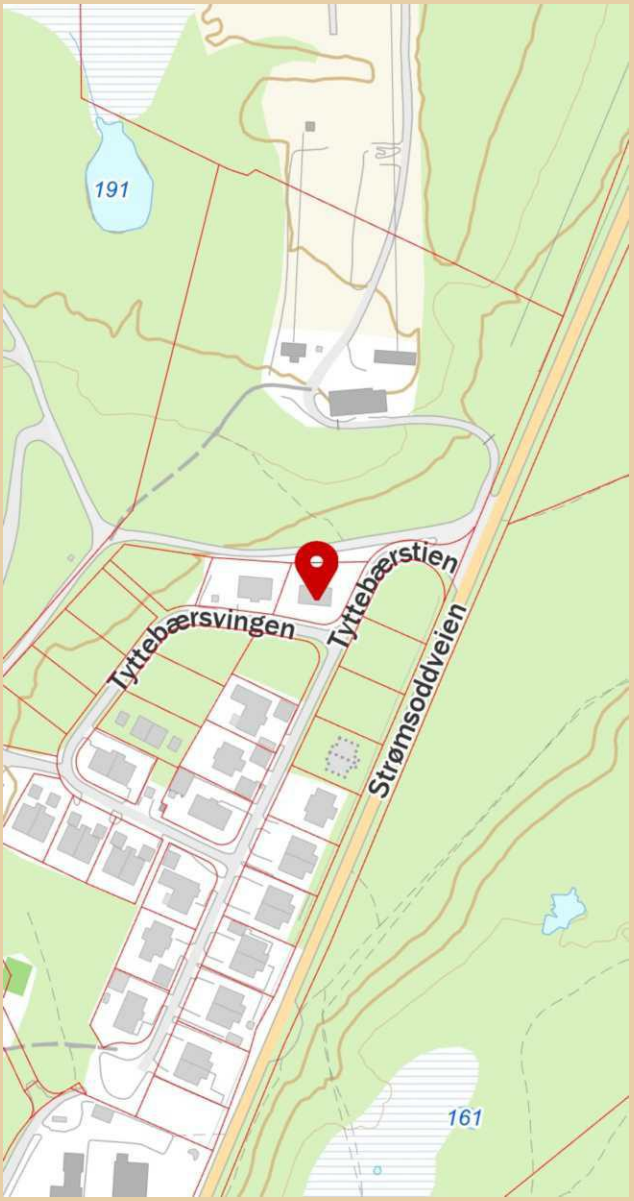
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 92/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

enova

Energiattest



Adresse **Tyttebærstien 1, 3534 SOKNA**	
Dato for energimerking **01.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361995**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301536223**
Gårdsnummer **148**	Bruksnummer **370**
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 **2026**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **114,8 m²**	Oppvarmet bruksareal **114,8 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **88,74**

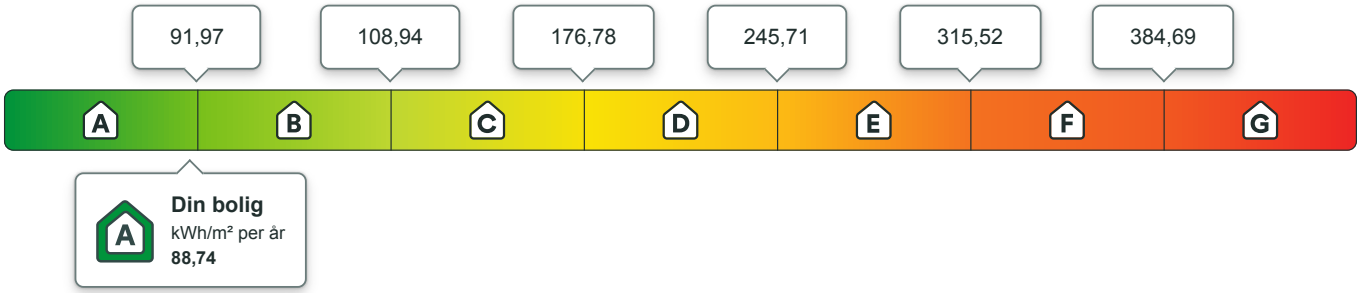
Tyttebærstien 1, 3534 SOKNA

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
10 857,95	**94,58**

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

Tyttebærstien 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 **Ja**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Ja**

Tyttebærstien 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

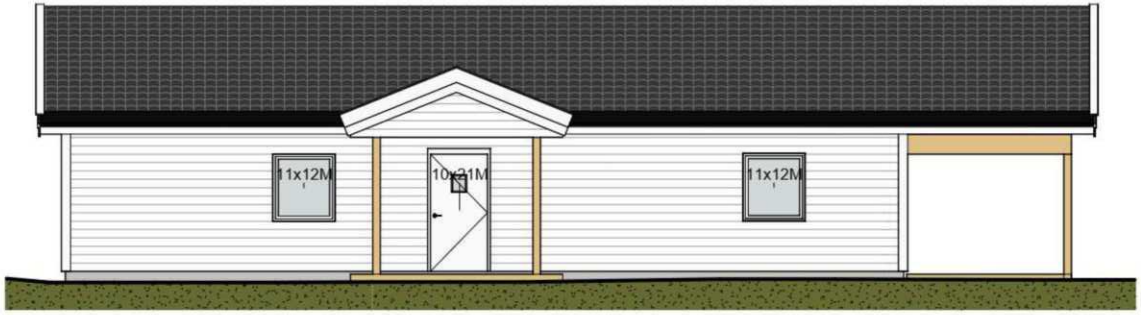
For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Fasade Nord
1 : 100



Fasade Øst
1 : 100



Fasade Sør
1 : 100



Fasade Vest
1 : 100



Perspektiv 1



Perspektiv 2

Rev.		Utført	Kontr.	Da
Kristoffer Hansen Tyttebærstien 1 - Gnr x/ Bnr x	Målestokk 1 : 100	Dato	11.09.25	
		Tegnet	AK	
		Kontr.	Checker	
Fasader	Arkstørrelse A3	Prosjektnr.		
	Tegningsnr. A111			

TCK BYGG AS
Adresse: Heradsbygdveien 171 - 3518 HØNEFOSS
tlf: 48092975
Org.nr: 997 230 345



Terrengsnitt - Øst

1 : 100

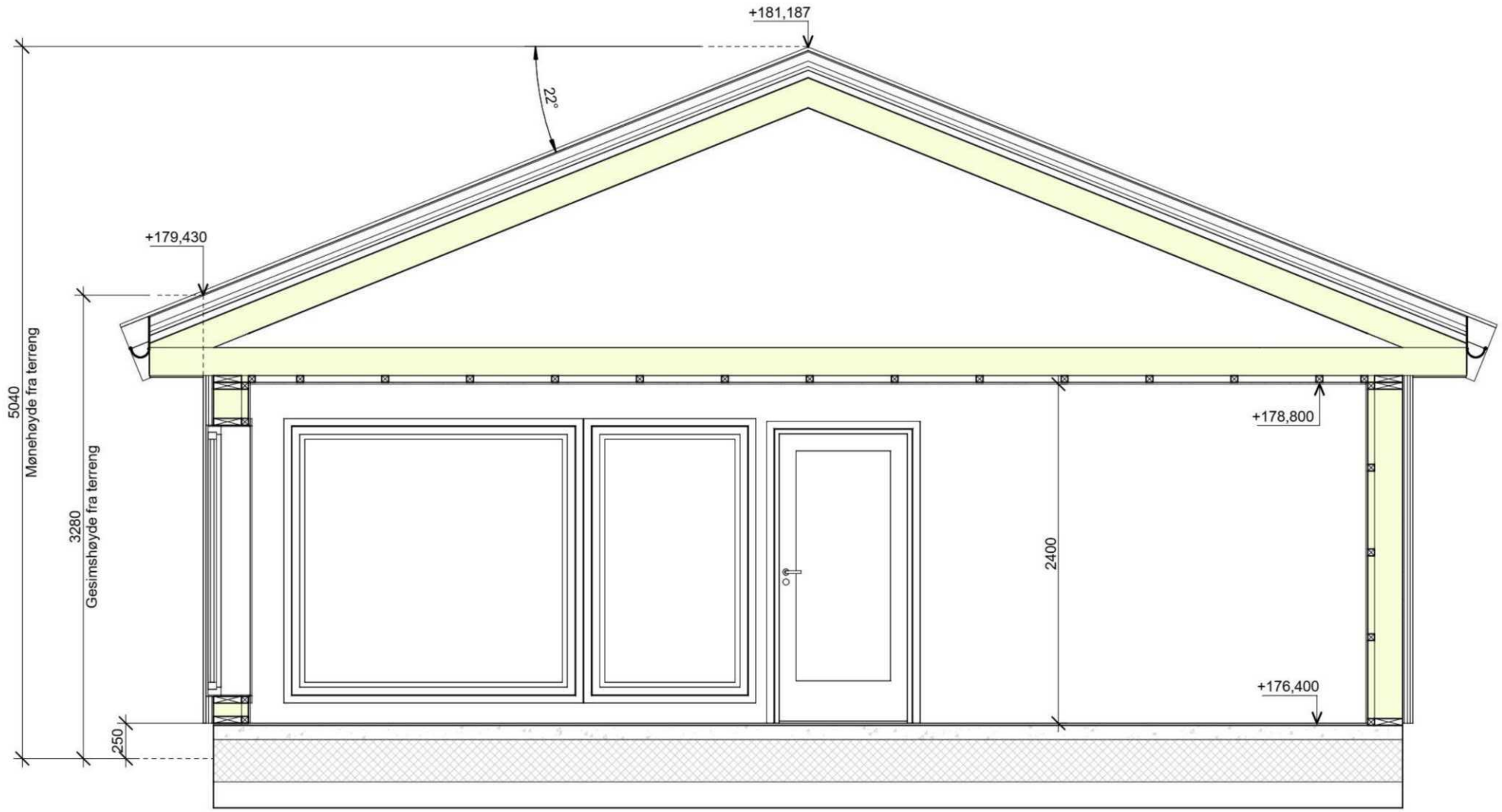


Terrengsnitt - Vest

1 : 100

Rev.		Utført	Kontr.	Da
Kristoffer Hansen Tyttebærstien 1 - Gnr x/ Bnr x	Målestokk 1 : 100	Dato	11.09.25	
		Tegnet	AK	
		Kontr.	Checker	
Terrengsnitt - Øst & Vest	Arkstørrelse A3	Prosjektnr.		
	Tegningsnr. S112			

TCK BYGG AS
Adresse: Heradsbygdveien 171 - 3518 HØNEFOSS
tlf: 48092975
Org.nr: 997 230 345



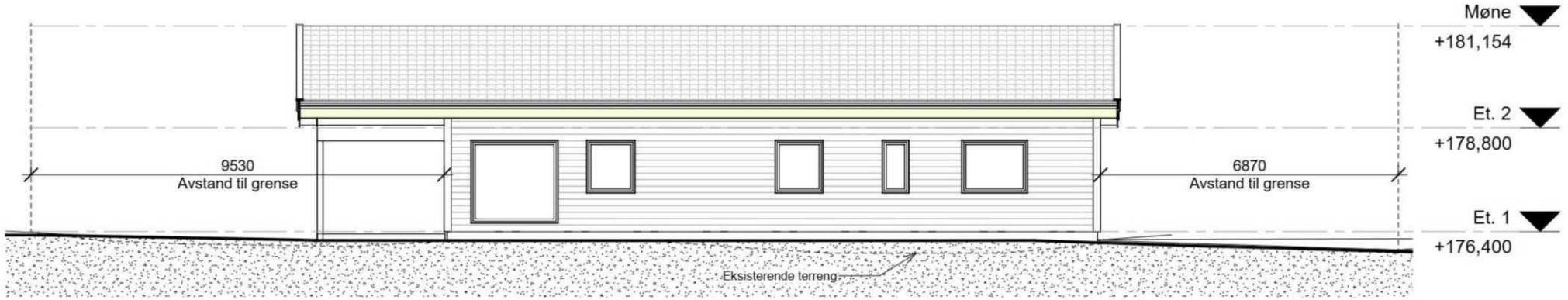
Rev.		Utført	Kontr.	Da
Kristoffer Hansen Tyttebærstien 1 - Gnr x/ Bnr x	Målestokk 1 : 30	Dato	11.09.25	
		Tegnet	AK	
		Kontr.	Checker	
Snitt Bolig	Arkstørrelse A3	Prosjektnr.		
	Tegningsnr. S113			

TCK BYGG AS
Adresse: Heradsbygdveien 171 - 3518 HØNEFOSS
tlf: 48092975
Org.nr: 997 230 345



Terrengsnitt - Nord

1 : 100

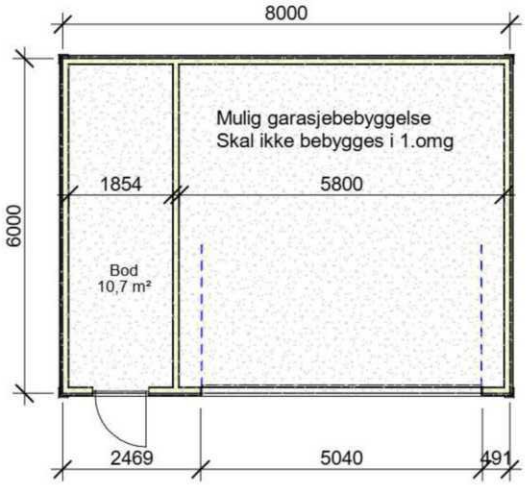


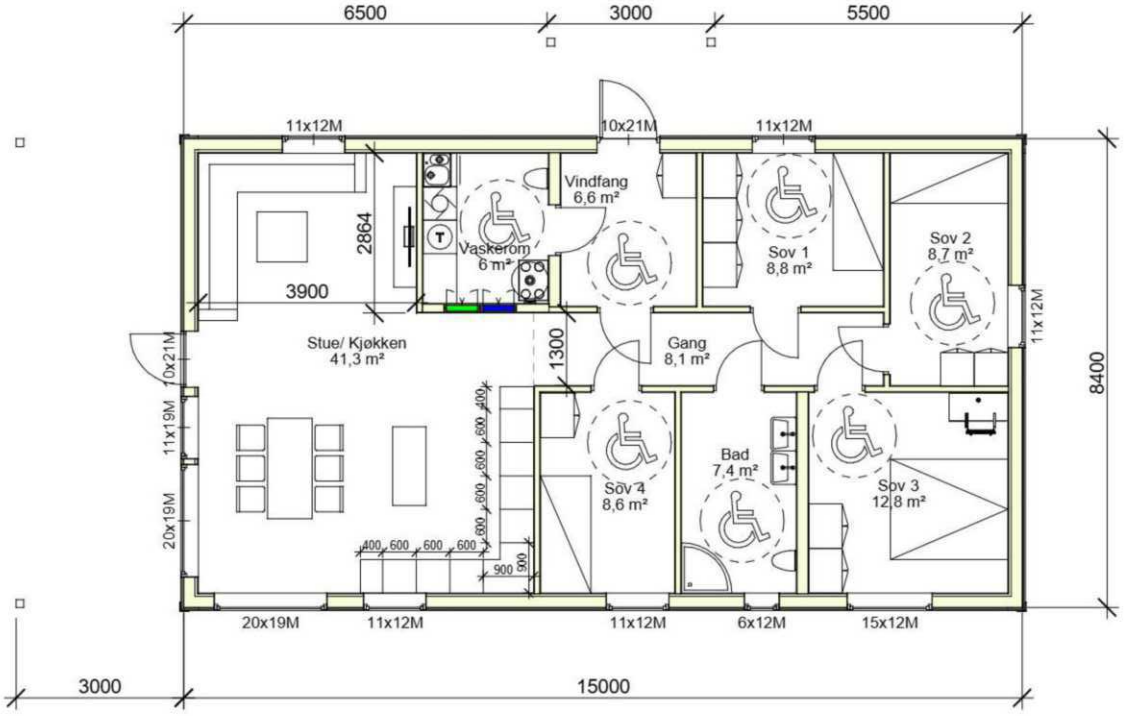
Terrengsnitt - Sør

1 : 100

Rev.		Utført	Kontr.	Da
Kristoffer Hansen Tyttebærstien 1 - Gnr x/ Bnr x	Målestokk 1 : 100	Dato	11.09.25	
		Tegnet	AK	
		Kontr.	Checker	
Terrengsnitt - Nord & Sør	Arkstørrelse A3	Prosjektnr.		
	Tegningsnr. S111			

TCK BYGG AS
Adresse: Heradsbygdveien 171 - 3518 HØNEFOSS
tlf: 48092975
Org.nr: 997 230 345





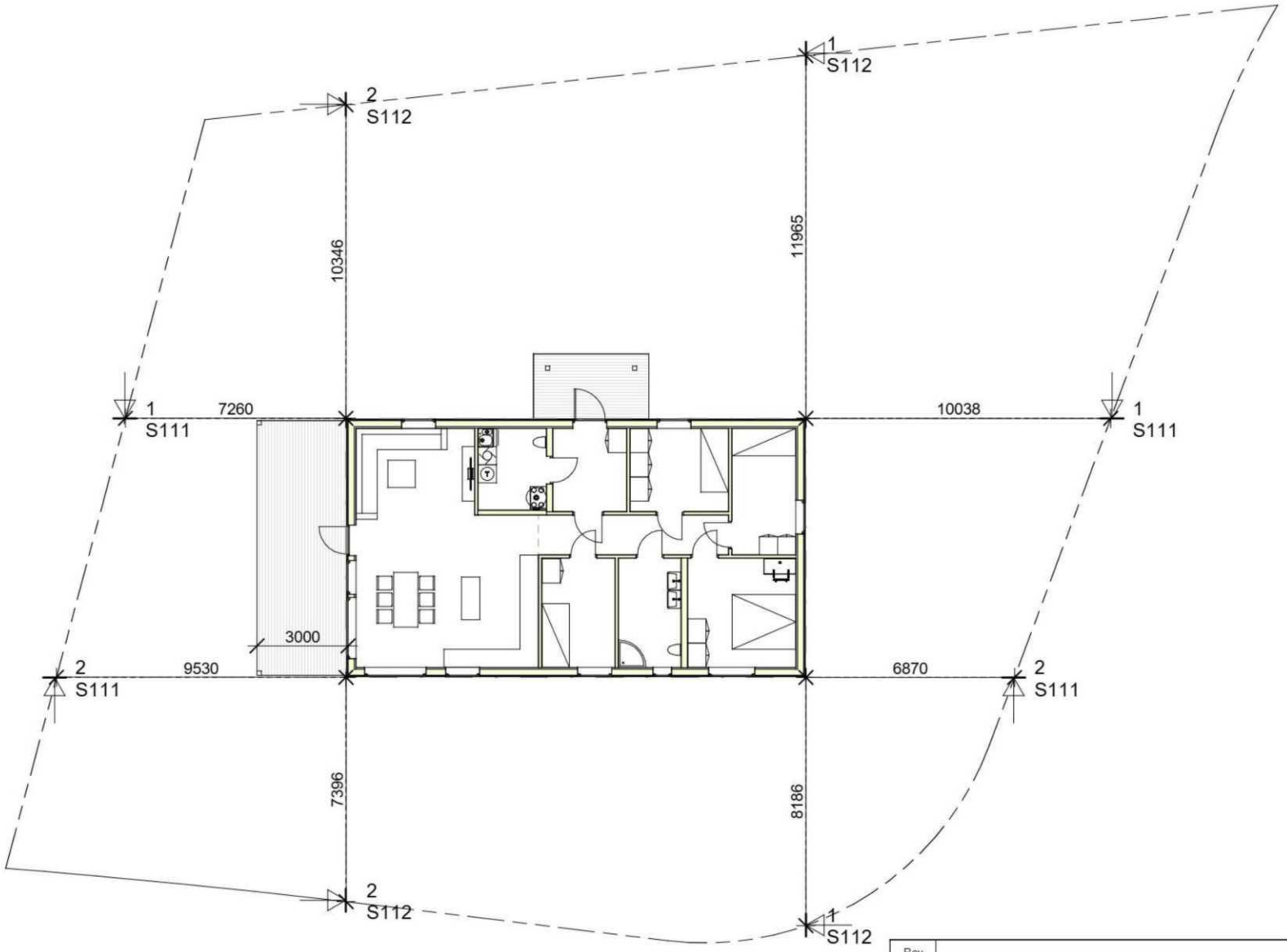
BYA:
Bolig = 128,54 m²
Overbygd terrasse = 24,75m²
Overbygd inngang = 5,3 m²
Parkering = 36m²
Eventuell bodbebyggelse = 7m²

Sum BYA = 201,59m²

Tomteareal: 894m²
Maks bebygget areal = 223,5m²

Rev.		Utført	Kontr.	Da
Kristoffer Hansen Tyttebærstien 1 - Gnr x/ Bnr x	Målestokk 1 : 100	Dato	11.09.25	
		Tegnet	AK	
		Kontr.	Checker	
Plantegning	Arkstørrelse A3	Prosjektnr.		
	Tegningsnr. A110			

TCK BYGG AS
Adresse: Heradsbygdveien 171 - 3518 HØNEFOSS
tlf: 48092975
Org.nr: 997 230 345



Rev.		Utført	Kontr.	Da
Kristoffer Hansen Tyttebærstien 1 - Gnr x/ Bnr x	Målestokk 1 : 150	Dato	11.09.25	
		Tegnet	AK	
		Kontr.	Checker	
Plassering Terrengsnitt	Arkstørrelse A3	Prosjektnr.		
	Tegningsnr. S110			

TCK BYGG AS
Adresse: Heradsbygdveien 171 - 3518 HØNEFOSS
tlf: 48092975
Org.nr: 997 230 345

RINGERIKE KOMMUNE

Byggesak

Tgk Bygg As
Heradsbygdveien 171
3518 Hønefoss

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
Anders Kraggerud	25/27565 - 7	26.06.2026

Midlertidig brukstillatelse - Bygging av enebolig
Gnr/bnr 148/370 - Tyttebærstien 1

Byggesaksavdelingen godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av enebolig mottatt 17.06.2026.

Dere har bekreftet at alle krav og vilkår som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningslovgivningen for å gi midlertidig brukstillatelse er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi midlertidig brukstillatelse.

Bygningen, eller deler av den, er ikke tillatt å bruke til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Midlertidig brukstillatelse gjelder for: Hele tiltaket.

Beskrivelse av tiltaket:	Oppføring av enebolig
Bygningsnr:	301536223

Ifølge søknaden gjenstår følgende arbeid av mindre vesentlige mangler, innenfor den delen det søkes midlertidig brukstillatelse for:

- Det mangler oppsetting av utvendig bod. Ifølge ansvarlig søker er den utvendige boden er under planlegging og legges antagelig i en garasjebygning.

Dato for søknad om ferdigattest og den midledertidige brukstillatelsen gyldighet: **31.12.2026**

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstillelse. Pålegg kan gjennomføres ved sanksjoner, jf. pbl. § 21-10 tredje ledd siste punktum.

Det skal utføres ny sluttkontroll, og revidert gjennomføringsplan skal sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest.

Klagefristen er 3 uker:
Det er mulig å klage på vedtaket. Klagen må være skriftlig og sendes kommunen innen 3 uker fra dere mottar dette vedtaket.

Med hilsen

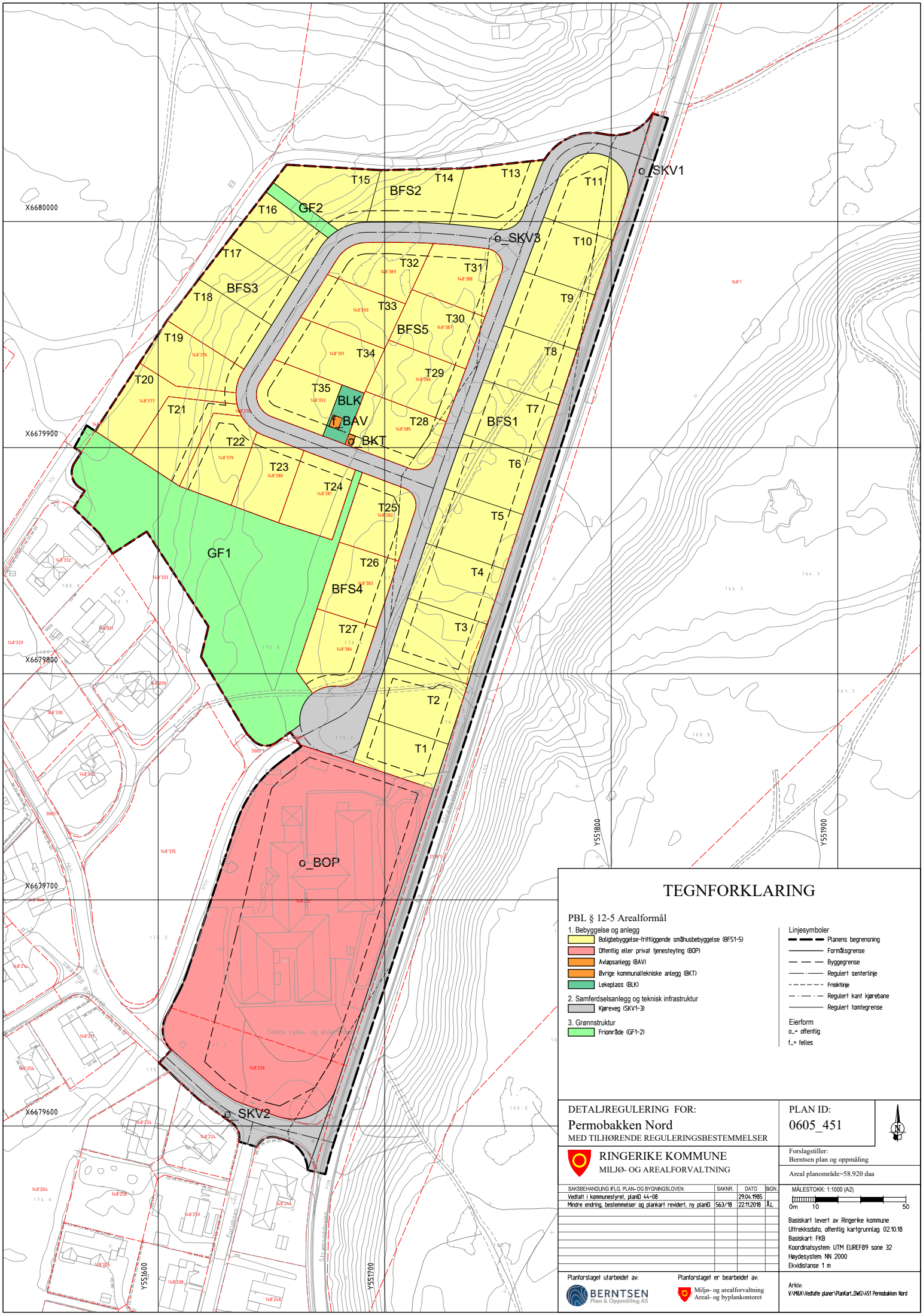
Arne Hellum
avdelingsleder

Roar Nilsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopimottaker

Glenn Dalen	fagarbeider		Ringerike kommune
Kristoffer Frølich Hansen	Borgergata 8	3514	Hønefoss



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 Arealformål

1. Bebyggelse og anlegg
   - Boligbebyggelse-fritliggende småhusbebyggelse (BFS1-5)
   - Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)
   - Avløpsanlegg (BAV)
   - Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)
   - Lekeplass (BLK)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Kjøreveg (SKV1-3)
3. Grønnstruktur
   - Friområde (GF1-2)

Linjesymboler
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert tomtegrense

Eierform
o_= offentlig
f_= felles

DETALJREGULERING FOR:
Permobakken Nord
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

PLAN ID:
0605_451

RINGERIKE KOMMUNE
MILJØ- OG AREALFORVALTNING

Forslagstiller:
Berntsen plan og oppmåling

Areal planområde=58.920 daa

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:	SAKNR.	DATO	SIGN.
Vedtatt i kommunestyret, planID 44-08		29.04.1985	
Mindre endring, bestemmelser og plankart revidert, ny planID	563/18	22.11.2018	ÅL

MÅLESTOKK: 1:1000 (A2)
0m 10 50

Basiskart levert av Ringerike kommune
Utrekksdato, offentlig kartgrunnlag: 02.10.18
Basiskart: FKB
Koordinatsystem: UTM EUREF89 sone 32
Høydesystem: NN 2000
Ekvidistanse 1 m

Planforslaget utarbeidet av:
BERNTSEN Plan & Oppmåling AS

Planforslaget er bearbeidet av:
Miljø- og arealforvaltning
Areal- og byplankontoret

Arkiv:
V:\M&A\Vedtatte planer\PlanKart_DWG\451 Permobakken Nord

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 148	Bnr: 370	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tyttebærstien 1 3534 SOKNA			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Sti
- Sti/traktorveg med belysning
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Byggetiltak
- Veg
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Skogsbilveg gatenavn.
- Høydekurve
- Høydekurve 5m
- Husnummer.
- Husnummer med bokstav.
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Skog
- Annet
- Matrikkelnummer

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 148	Bnr: 370	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tyttebærstien 1 3534 SOKNA			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Sti
- Sti/traktorveg med belysning
- Brannventil
- Grenpunkt
- Kum
- Pumpestasjon
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Byggetiltak
- Veg
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Skogsbilveg gatenavn.
- Høydekurve
- Høydekurve 5m
- Husnummer.
- Husnummer med bokstav.
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 148	Bnr: 370	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tyttebærstien 1 3534 SOKNA			
Annen info:	Permobakken Nord			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Skogsbilveg gatenavn.

Husnummer.

Husnummer med bokstav.


Eiendomsgrense


Udefinert bygning


Bygning


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


RpGrense


RpFormålgrense


Regulert tomtegrense


Byggegrense


Regulert senterlinje


Frisiktlinje


Boligbebyggelse, frittliggende småhus


Avløpsanlegg


Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg


Lekeplass


Kjøreveg


Friområde


Veg


Elv og bekk


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


TakoverbyggKant


Taksprang


Traktorveg midtlinje


Udefinert bygning


Bygning

Matrikkelnummer.

Ringerike kommune

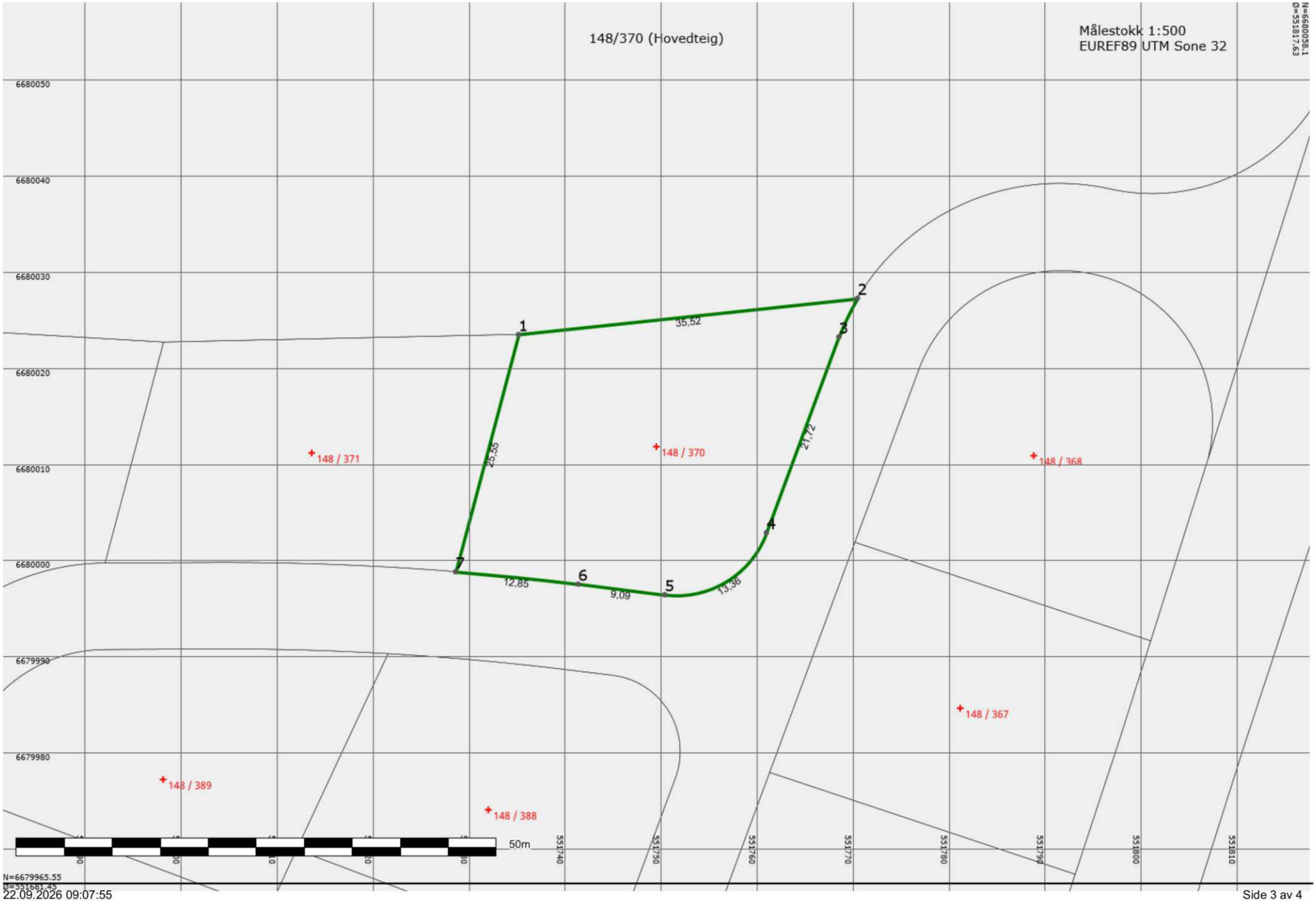
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**148**	**370**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 148/370
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6680104.38
Ø=551885.71
6680100
6680000
551800
148 / 357
148 / 372
148 / 371
148 / 370
148 / 368
148 / 373
148 / 367
148 / 389
148 / 388
148 / 374
148 / 1
148 / 390
148 / 366
148 / 375
148 / 387
148 / 376
148 / 391
148 / 365
100m
N=6679919.27
Ø=551613.37


148/370 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6680058.1
Ø=551817.63
6680050
6680040
6680030
6680020
6680010
6680000
6679990
6679980
1
2
3
4
5
6
7
35,52
25,55
21,72
12,85
9,09
13,36
148 / 371
148 / 370
148 / 368
148 / 367
148 / 389
148 / 388
50m
551740
551750
551760
551770
551780
551790
551800
551810
N=6679965.55
Ø=551681.43

Areal og koordinater

Areal: 894,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6680011,82 Øst: 551749,54

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6680023,51	551735,16	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			35,52	Ikke hjelpelinje		10	
2	6680027,29	551770,48	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	25,50
			4,48	Ikke hjelpelinje		10	
3	6680023,25	551768,54	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	0	
			21,72	Ikke hjelpelinje		10	
4	6680002,88	551760,99	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10,00
			13,36	Ikke hjelpelinje		10	
5	6679996,43	551750,41	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			9,09	Ikke hjelpelinje		10	
6	6679997,53	551741,39	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	0	306,00
			12,85	Ikke hjelpelinje		10	
7	6679998,82	551728,60	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			25,55	Ikke hjelpelinje		10	

Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	**148**	**370**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	894,2	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
17.01.2019	Nei	Nei	Nei			Nord: 6680011.82362521 Øst: 551749.54 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			148/370	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			148/370	0
Oppmålingsforretning	13.07.2018	04.05.2020	2018/2280		148/357	0
					148/370	0
					148/1	0
					148/371	0
Annen forretningstype	13.07.2018	01.03.2019	18/800		148/357	0
					148/370	0
					148/1	0
					2178/1	0
Annen forretningstype	13.07.2018	28.02.2019	2018/2280		148/370	0
					148/1	0
					148/357	0
					148/371	0
Annen forretningstype	13.07.2018	28.02.2019	2018/2280		148/357	0
					148/1	0
					148/371	0
					148/372	0
					148/370	0

Oppmålingsforretning	13.07.2018	07.01.2019	2018/2280		148/1	0
				Mottaker	148/371	865.3
				Avgiver	148/357	-865.3
					148/370	0
Oppmålingsforretning	13.07.2018	04.01.2019	2018/2220	Avgiver	148/357	-894.2
					148/1	0
				Mottaker	148/370	894.2

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
301536223	Enebolig	Bolig	Midlertidig brukstillatelse	114	0	114

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Tyttebærstien	1			Nord: 6680006.99 Øst: 551747.51 System: EPSG:25832		Kirkesokn 3-Lunder SKOLEKRETS 13-Sokna Postnummerområde 3534-SOKNA Grunnkrets 704-Kirkemoen Stemmekrets 1-Sokna

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
-		

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
894,2	Nord: 6680011,8237055 Øst: 551749,53999758 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:

Midlertidig brukstillatelse for enebolig er gitt 26.06.2026.

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**148**	**370**	**0**	**0**	Tyttebærstien 1, 3534 SOKNA

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	887m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3305 44	Sokna Sentrum (16.4.1963)		
3305 451	Permobakken Nord (22.11.2018)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	894.26m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
441	Midtmoen 1 (6.5.2021)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

RINGERIKE KOMMUNE
Strategi- og utviklingsavdelingen

REGULERINGSBESTEMMELSER
3007_451 Detaljregulering for PERMOBAKKEN NORD

Utarbeidet av Ringerike kommune, 24. august 1983
Sist revidert 21. september 2020

Vedtak i kommunestyret 29. april 1985.
Bestemmelser og plankart er revidert 22.11.2018, som delegert vedtak, saksnummer 563/18
Bestemmelser revidert 01.10.2020, som delegert vedtak, saksnummer 510/20

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01	Delegert vedtak	10.09.2018	ÅL
02	Delegert vedtak	01.10.2020	GT

Innholdet i endringslisten fjernes når planen er endelig vedtatt. Etter vedtak brukes lista til informasjon om planendringer, både ordinære og mindre endringer.

Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.
Området reguleres til følgende formål, jf. pbl. § 12-5:

1. Bebyggelse og anlegg
   Boligbebyggelse
   Offentlig bygninger
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   Kjøreveg
   Gangveg
3. Grønnstruktur
   Friområde
   Lekeplasser

Formålsbestemmelser

Fellesbestemmelser

Utforming

Ved oppføring av ny bebyggelse skal det etterstrebes å en helhetlig utforming i feltet.
I byggesaken skal det inngå en redegjørelse for, og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.

Frisikt

I frisiktsonene ved vegkryss skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg eller jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) §8.

Bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse

Boligtomter kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse; en enebolig, en enebolig med sekundærleilighet inntil 65 m^2, eller en tomannsbolig, med tilhørende garasje.

Utnyttelsesgrad

Total utnyttelse skal ikke overstige 35 % BYA.

Høyde og utforming

Mønehøyde skal være maksimalt 8,5 meter til ferdig planert terreng.
Gesimshøyde skal være maksimalt 5,5 meter til ferdig planert terreng.
Bebyggelsen skal ha sal- eller valmet tak. Takvinkel 22-45 garder.
Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget bør underordnes takets møne.

Parkering

Det skal avsettes to (2) parkeringsplasser pr. boenhet. Det er krav til minimum en (1) parkeringsplass i tillegg for sekundærleilighet. Parkeringsplassene skal medregnes i BYA, 18 m^2 pr. stykk. Tomten skal planlegges slik at det kan oppføres carport/garasje for antall minstekrav til parkeringsplasser.

Utomhusareal

Det skal avsettes følgende areal til uteoppholdsareal:

- Minimum 200 m2 MUA for enebolig
- Minimum 150 m2 MUA per boenhet i tomannsbolig
- For sekundærleiligheter avsettes 50 m2 MUA per boenhet

Uteoppholdsareal skal vises løst i situasjonsplan eller utomhusplan.

Garasje

Garasje/carport kan oppføres frittstående eller som en del av bolighuset, og skal tilpasses bolighuset mht. materialvalg, form og takvinkel. Kommunen kan godkjenne at garasjer som plasseres parallelt med adkomstvegen plasseres nærmere vegen enn fastsatt byggegrense, likevel ikke mindre enn 6,5 fra vegens senterlinje.
Mønehøyde skal være maksimalt 5,5 meter til ferdig planert terreng.
Gesimshøyde skal være maksimalt 3,5 meter til ferdig planert terreng.

Bebyggelse og anlegg – offentlig bygninger

Mønehøyde skal være maksimalt 9,0 meter til ferdig planert terreng.
Gesimshøyde skal være maksimalt 7,0 meter til ferdig planert terreng.
Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle skal redegjøres og følge byggesak i form av estetisk redegjørelse og utomhusplan.

Utnyttelsesgrad

Total utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA.

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

I

Det regulerte området er på planen vist ved rød reguleringsgrense.

II

Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er delt i:

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

A. BOLIGSTRØK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B. INDUSTRISTRØK

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

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

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

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

C. FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

28. april 1962

VEDTATT 16.04.1963

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

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	148	**Bnr.**	370	**Fnr.**		**Snr.**	

Adresse	Tyttebærstien 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: 29.09.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

RINGERIKE KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	148	Bnr.	370	Fnr.		Snr.	

Adresse	Tyttebærstien 1, 3534 SOKNA

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	06.05.2026	

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

Kommentar til vann og avløp	*Ikke registrert beregnet forbruk på 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.

SEPTIKTANK

	Ja	Nei
Septiktank		x

Størrelse på septiktank (m^3)	

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. ,-

Kommentar til eiendomsskatt	*Fritak i 2 år fra 26.06.2026. Det tas forbehold om at bestemmelser om skattesats og eventuelle fritaksbestemmelser og bunnfradrag kan endres for hvert skatteår.

ANNET

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

Dato: 29.09.2026.

Du har søkt på: Knr.: 3305 Gnr.: 148 Bnr.: 370 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Tyttebærstien 1
Gatenr:	43650
Kommune:	RINGERIKE
Postkrets:	3534 SOKNA
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:22.09.2026 kl. 09.01

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/371119-1/200	02.04.2025 08:26	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

[redacted]

PENGEHEFTELSER

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

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

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1886/900040-1/23 08.11.1886	BESTEMMELSE OM FISKERETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 3 Elektriske kraftlinjer Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1905/900185-1/23 15.02.1905	SKJØNN Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1905/900186-1/23 16.09.1905	SKJØNN Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1906/990162-1/23 17.12.1906	SKJØNN Regulering av areal i forbindelse med veggrunn GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1910/900419-1/23 16.12.1910	SKJØNN

	Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1913/904421-1/23 15.08.1913	RETTSBOK Grensegangssak GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1921/907608-1/23 17.01.1921	ELEKTRISKE KRAFTLINJER GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1939/43-2/23 10.01.1939	BESTEMMELSE OM BEITERETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 9 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1941/749-2/23 09.04.1941	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 51 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1942/1757-1/23 26.10.1942	SKJØNN Elektriske kraftlinjer

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1943/548-2/23 06.04.1943	BESTEMMELSE OM VANNRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 64 Bestemmelse om kloakkledning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1943/1568-1/23 21.09.1943	SKJØNN Elektriske kraftlinjer GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1944/1077-1/23 23.06.1944	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: Televerket Bestemmelser om stolpefeste m.v GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1945/143-1/23 29.01.1945	BESTEMMELSE OM VANNRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 74 Bestemmelse om kloakkledning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1945/1096-2/23 04.10.1945	BESTEMMELSE OM VANNRETT

	RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 76 Bestemmelse om kloakkledning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1946/86-2/23 21.01.1946	BESTEMMELSE OM VANNRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 77 Bestemmelse om kloakkledning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1946/87-1/23 21.01.1946	BESTEMMELSE OM VANNRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 80 Bestemmelse om kloakkledning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1946/88-3/23 21.01.1946	BESTEMMELSE OM VANNRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 81 Bestemmelse om kloakkledning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1946/120-1/23 25.01.1946	BESTEMMELSE OM VANNRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 79 Bestemmelse om kloakkledning

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1946/129-1/23 25.01.1946	BESTEMMELSE OM VANNRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 78 Bestemmelse om kloakkledning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1946/288-2/23 27.02.1946	BESTEMMELSE OM VANNRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 82 Bestemmelse om kloakkledning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1947/385-1/23 27.02.1947	ERKLÆRING/AVTALE TESTAMENTE OPPRETTET AV OLAVA LUNDESGÅRD OM DELING AV D.E. I MEDH AV ODELSL § 14, BEST OM FREMDRIFT, LANDLEGG, VEI- OG VANNRETT M.V. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1947/2079-2/23 22.10.1947	BESTEMMELSE OM VANNRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 87 Bestemmelse om kloakkledning

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1947/2080-1/23 22.10.1947	BESTEMMELSE OM VANNRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 88 Bestemmelse om kloakkledning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1947/2102-3/23 25.10.1947	BESTEMMELSE OM VANNRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 89 Bestemmelse om kloakkledning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1947/2103-2/23 25.10.1947	BESTEMMELSE OM VANNRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 90 Bestemmelse om kloakkledning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1947/2104-2/23 25.10.1947	BESTEMMELSE OM VANNRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 91 Bestemmelse om kloakkledning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

	Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1948/1223-1/23 30.06.1948	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 97 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1948/1224-2/23 30.06.1948	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 98 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1949/895-1/23 26.04.1949	BESTEMMELSE OM VANNRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 101 Bestemmelse om kloakkledning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1950/1277-2/23 30.05.1950	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 103 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1950/1278-1/23 30.05.1950	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

	RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 102 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1950/1770-2/23 17.07.1950	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 104 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1952/270-1/23 02.02.1952	BEST. OM ADKOMSTRETT NSBs betingelser vedtas. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1952/548-1/23 07.03.1952	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: Televerket Bestemmelser om stolpefesterett m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1952/2030-2/23 01.09.1952	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 112 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1953/529-1/23 10.03.1953	SKJØNN

	EKSPROPRIASJON AV GRUNN TIL NORDERHOV KOMMUNE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1953/1075-3/23 15.05.1953	BESTEMMELSE OM VANNRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 113 Bestemmelse om vann/kloakkledning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1954/675-1/23 25.03.1954	ERKLÆRING/AVTALE Gratis grunn til anlegg av høytrykksbasseng, pumpestasjon og vannledning, div.best., Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1955/2728-3/23 25.10.1955	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 124 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1957/990401-1/23 01.04.1957	ELEKTRISKE KRAFTLINJER GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

	Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1957/1730-1/23 22.06.1957	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om vann/kloakkledning Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1957/2276-1/23 24.08.1957	BESTEMMELSE OM BEITERETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 132 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1958/392-1/23 21.02.1958	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om vann/kloakkledning Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1961/2118-1/23 14.07.1961	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkledning Vegvesenets betingelser vedtatt GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1962/659-1/23 28.02.1962	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: Televerket

	Bestemmelser om grunnrettigheter på 308 m innmark m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1963/3530-1/23 12.10.1963	SKJØNN Regulering av areal i forbindelse med veggrunn Sak 9/1963 B GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1964/2123-1/23 05.08.1964	ELEKTRISKE KRAFTLINJER GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1967/1993-2/23 20.06.1967	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 176 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1967/3744-1/23 11.11.1967	ERKLÆRING/AVTALE Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1975/5376-1/23 06.10.1975	ELEKTRISKE KRAFTLINJER

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357

1976/3342-1/23 15.06.1976 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357

1976/6997-1/23 24.11.1976 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357

1986/6042-1/23 10.09.1986 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357

1994/5315-1/23 12.10.1994 ERKLÆRING/AVTALE
Elektriske kraftlinjer
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357

1995/4537-1/23 02.10.1995 JORDSKIFTE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357

1996/5195-1/23 25.10.1996	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
1998/2077-1/23 22.05.1998	JORDSKIFTE Sak nr. 3/1994 - 6.20. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
2001/6335-1/23 21.11.2001	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
2002/7122-1/23 09.12.2002	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
2003/3583-1/23 10.07.2003	ERKLÆRING/AVTALE Leieavtale mellom Forsvarsbygg og Sokna skytterlag. Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
2004/169-1/23 13.01.2004	ELEKTRISKE KRAFTLINJER

	Rettighetshaver : Ringeriks-Kraft AS Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
2004/2610-1/23 11.05.2004	JORDSKIFTE Sak nr. 6/2003 B.-21 Eidsivating jordskifteoverrett Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
2006/155865-1/200 07.03.2006	JORDSKIFTE Bestemmelse om beiterett Nedre Buskerud jordskiftertt - sak nr. 031B/1999-0600 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
2010/782948-2/200 12.10.2010	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 344 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
2011/16634-1/200 10.01.2011	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighetshaver: FØIE AS ORG.NR: 987 626 844 Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsanelgg Ree GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357

2012/290664-2/200 16.04.2012 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: STATENS VEGVESEN ARENDAL KONTORSTED
ORG.NR: 974 732 076
Bestemmelse om rett til å føre Rv 7 i miljøkulvert gjennom deler av eiendommen.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357

2012/290664-3/200 16.04.2012 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357

2015/764603-1/200 24.08.2015 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Rettighetshaver: RINGERIKE KOMMUNE
ORG.NR: 940 100 925
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om sluk/kum.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357

2016/993260-3/200 28.10.2016 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 349
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357

GRUNNDATA

2019/70855-1/200 17.01.2019 21:00	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3305 GNR: 148 BNR: 357
2020/1614163-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0605 GNR: 148 BNR: 370
2024/810713-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3007 GNR: 148 BNR: 370

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tyttebærstien 1, 3534 Sokna
Gnr. 148, Bnr. 370, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14260161

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Cato Fegri

Mobil: 975 33 470

E-post: cato.fegri@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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