

Tilstandsrapport



Enebolig



Stabbursbakken 16, 2860 HOV



SØNDRE LAND kommune



gnr. 60, bnr. 117

Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 19.02.2026

Rapportdato: 23.02.2026

Oppdragsnr.: 13235-1634

Referansenummer: PG2432

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Egil Sjørengen



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

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.

Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.

Takstingeniør Tor Håkon Schjølrien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

Takstingeniør Egil Sjørengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.

Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst, Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275

Rapportansvarlig

Egil Sjørengen

Uavhengig Takstingeniør

egil@lietakst.no

404 85 208



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 byggregler

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
- 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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT OM EIENDOMMEN:

Eiendom med umiddelbar nærhet til sentrum av Hov. Hov med de fleste fasiliteter som f.eks. butikker, skoler og idrettsanlegg. Eiendommen er vestvendt med gode solforhold og utsikt. Boligen inneholder blant annet 3 soverom, flislagt bad/vaskerom, nyere kjøkken, terrasse med gode solforhold og utsikt over Randsfjorden. Parkering i carport og biloppstillingsplass på eiendommen.

BYGGEÅR, BYGGEMÅTE OG OPPVARMING:

Boligen er oppført i 1958.

Bygningen er oppført over 1,5 etasje + kjeller.

Kjeller består av murvegger og støpt gulv på grunn.

Etasjeskiller av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår.

Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel.

Saltakskonstruksjon i tre som er tekket med profilerte plater i metall.

Boligen varmes med ved og strøm.

- Murt pipe med peisovn i stue.

- Luft til luft varmepumpe i 1 etasje.

- El-panelovner i flere rom.

- Varmekabler i gulv på bad/vaskerom.

STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:

Enkelte punkter i rapporten er vurdert opp mot dagens krav og kan derfor ha et avvik der det ikke nødvendigvis er behov for umiddelbare tiltak.

Boligen har en normal standard og fremstår med et normalt vedlikehold for flere bygningsdeler. Det må på generelt grunnlag påregnes kostnader med vedlikehold for eldre boliger.

Se rapportens enkelte punkter for ytterligere beskrivelse og detaljer.

ADKOMSTVEG:

Adkomst til eiendommen fra privat veg.

VANN:

Offentlig vann via private stikkledninger.

AVLØP:

Offentlig avløp via private stikkledninger.

TOMT:

Areal av tomt er iht kommunens webkart. Noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må påregnes.

Tomten er relativt kraftig skrånet.

Gruset biloppstillingsplasser. Hageanlegg med plen og div. beplantning.

Ved befaring var tomten snødekt og overflater er derfor ikke vurdert. Anbefales ytterligere besiktigelse når eiendommen

er snøfri.

REGULERING:

Kommuneplanens arealdel 2016 - 2026 er gjeldende for eiendommen.

Se vedlegg i salgsoppgave for ytterligere informasjon og detaljer.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte plater i metall.

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i lakkert metall.

Veggkonstruksjon i bindingsverk fra byggeår. Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med liggende trepanel.

Saltakskonstruksjon med sperrer i tre.

Malte trevinduer med isolerglass produsert i 2010.

Kjellervinduer i malt tre med enkle glass. Vinduer er fra byggeår.

Malt hovedytterdør med isolerglass produsert i 2010.

Terrassedør i malt tre med isolerglass produsert i 2010.

Eldre kjellerdør i malt tre.

Terrasse mot vest, med adkomst fra dør i stue og trapp til terreng.

Pergola i aluminium er oppført på terrasse. Pergola har screens (solskjerming).

Terrasse er oppført fra inngangsparti i øst til trapp ved gavl i syd.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med laminat.

Innvendige veggflater med malt trepanel og noe malte plater.

Himlinger med malt trepanel og noe malte plater.

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Murt pipe er sentrert i bolig. Nyere peisovn (2022) i stue samt sotluke i kjeller.

Uinnredet kjeller med støpt gulv og murvegger. Vegger over terreng er foret inn med tresnitt (vanlig isolering ved byggeår).

Himling/bjelkelag mot 1 etasje med trepanel.

Krypkjeller under bad, med innsyn via luke fra kjellertrapp.

Trapp fra 1 etasje til loftetasje i malt tre.

Tretrapp til kjeller.

Innvendige slagdører i malt og profilert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom med flis på gulv/vegger og malte plater i himling.

Innredet med servantskap med servant, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Ventileres med el-avtrekk på yttervegg.

Varmes med el-varmekabler i gulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte og malte fronter.

Laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og platetopp.

Integrert i innredning er også stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og frittstående kjølfrysenskap.

Glassplate på vegg over kokesone og vaskekum.

Det er montert komfyrvakt over kokesone.

Det er kjøkkenventilator over kokesone med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør i boligen med rør i rør av plast og noe synlig kobber.
Stoppekran ved vanninntak i kjeller.
Synlige avløpsrør av plast i boligen.
Boligen har naturlig ventilasjon i form av friskluftventiler i vegger for enkelte rom.
Luft til luft varmepumpe er installert i boligen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, installert i kjeller og produsert i 2003.
El-anlegg opprinnelig fra byggeår. Anlegget ble helt eller i stor grad skiftet ut i 2010 (dokumentasjon foreligger ikke). Sikringsskap med jordfeilautomater og 50A hovedsikring/OV er installert i entré.
Boligen har hovedsaklig åpent fordelingsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen opplysninger om drenering/fuktsikring rundt bolig.
Boligen er oppført på kjeller i sparesteinsbetong. Mur over terreng er foret inn med tresnitt (vanlig innvendig isolering på grunnmur for periode rundt byggeår). Tilbygg med bad er oppført på ringmur i betong.
Kjeller med støpte gulv.
Bolig er oppført i skrånet terreng.
Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Vann- og avløpsledninger er av plast (PEL/PE) og fra 2015 iht. opplyst.

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

[Gå til side](#)

- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler rekkverk på 1 side i utvendig trappeløp (det skal være rekkverk og/eller håndløper på begge sider).
- Trapp til kjeller har for store åpninger mellom trinn og i rekkverk.
- Trapp til 2 etasje mangler håndløper på vegg.
- Terrasse mot vest har rekkverk på ca. 0,9 m. (dagens krav er 1,0 m.).

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	177 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	177 m ²
Totalpris	2 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er innhentet tegninger (stemplet 11.03.1958) som har noe avvik ift. størrelse for boligen og rominndeling.

Utvalgte avvik:

- Opprinnelig vindfang er utvidet og bygget om til bad
- Utstikk for kjøkken i boligens fasade mot øst, er medtatt med utvidelse for hele boligens lengde.
- Loftetasje er ikke medtatt for opprinnelige tegninger.

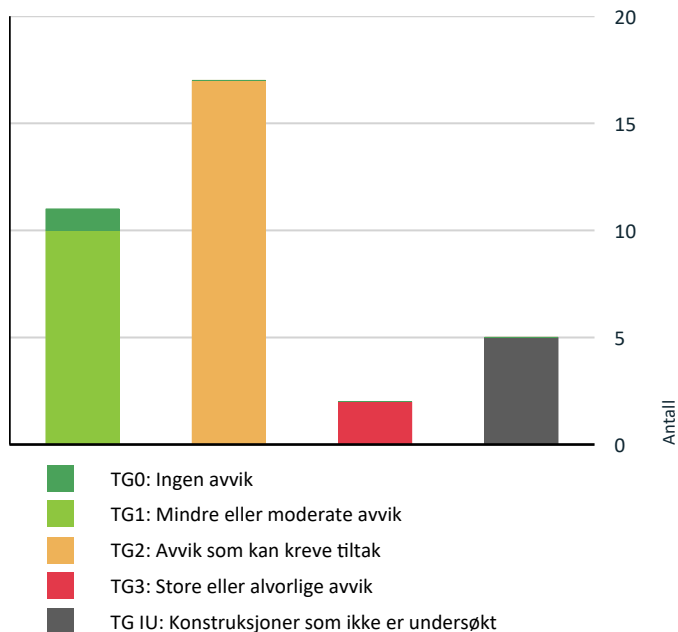
Carport

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger melding om at carport er godkjent i Søndre Land kommune (unntatt søknadsplikt - 18.11.2020).

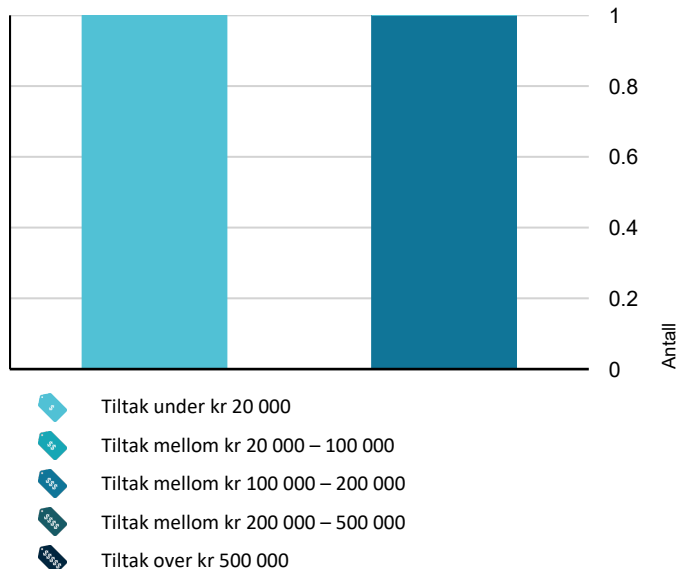
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bilder som er satt inn i rapporten er kun for å vise enkelte avvik/skade. Dette betyr ikke nødvendigvis at bilde er eneste avvik/skade på nevnt bygningsdel. Dette er kun for å vise noen av avvik/skader og vedlikeholdsbehov som er observert ved befaring. Undertegnede er ikke fagmann på VVS/røropplegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring. For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med fagkyndig. Undertegnede er ikke fagmann på elektriske anlegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring. For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med EI-Takstmann. Kostnadsestimer er beregnet på skjønn ut fra det som var synlig ved befaring. Avvik i kostnadsestimer må påregnes da alle forhold ikke er kjent. Det er kun punkter som er gitt TG 3 som er kostnadsestimert. Punkter som er gitt TG 2 kan likevel måtte påregnes kostnader som nært forstående. Tilleggsbygninger er ikke omfattet av avhendingsloven og disse bygninger er derfor kun generelt beskrevet og ikke gitt tilstandsgrad pr. bygningsdel slik som hovedbygning. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet eller vurdert innvendig. Det er derfor, på generelt grunnlag, anbefalt med tilsyn ifm. med eierskifte. Kontroll av planhetsavvik på gulv er ikke utført i alle rom.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Kjellervinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerket er forenklet og hensyntar ikke punkter som etterisolering og utskifting av vinduer/dører oll. Det vil da være behov for en utvidet energimerking som er mer omfattende. Utvidet energiattest kan utarbeides etter forespørsel, men det gjøres oppmerksom på høyere kostnader med dette. Det er kun forenklet utgave som vanligvis vedligger salgsoppgave. Forenklet energimerking baserer seg hovedsakelig på byggeår, ventilasjon og oppvarming. Dette vil derfor kun være en pekepinn i forhold til hvilke tiltak som anbefales for å få en mer energieffektiv bolig.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

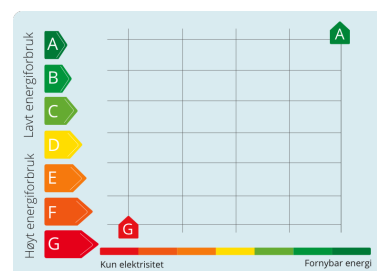
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

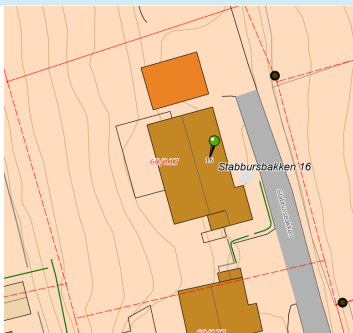
En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1958

Anvendelse

Enebolig over 1,5 etasjer med uinnredet kjeller

Standard

Bolig med en normal standard.

Vedlikehold

Boligen har hovedsaklig et normalt vedlikehold. Enkelte bygningsdeler med noe etterslep. Se rapport for beskrivelser og vurderinger.

Kommentar

Iht. opplyst fra eier.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Iht. opplyst fra tidligere eier, ble følgende arbeider utført i ca. 2010: - Nytt bad - Nytt kjøkken (innredning/hvitevarer) - Det meste av el-anlegget - Nye innvendige vann-/avløpsledninger
2015	Modernisering	Nye utvendige stikkledninger for vann og avløp
2018	Modernisering	Installert luft til luft varmepumpe
2022	Modernisering	- Installert ny rentbrennende peisovn - Oppført carport
2023	Modernisering	- Nye laminatgulv i stue, kjøkken, gang og malt vegger - Montert ny kjøkkeninnredning inkl. mikrobølgeovn (øvrige hvitevarer fra 2010) - Montert snøfangere for utsatte steder på tak
2024	Modernisering	Pergola i aluminium på terrasse. Pergola har solskjerming (screens) og åpne-/lukke mekanisme for tak.
2025	Modernisering	- Nytt servantskap, dusjkabinett, baderomsvifte og termostat til gulvvarme (på bad)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte plater i metall. Ut i fra hva som er synlig via inspeksjonsluke i loftetasje, er undertak av profilerte eternittplater. Vær oppmerksom på at eternittplater inneholder asbest og ved sanering er dette spesialavfall.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i lakkert metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Snøfangere ble ettermontert i 2023, men mangler fortsatt for enkelte steder (bl.a. over terrassedør).
Opplyst at beslagsløsning rundt luftelyre har slitasje/avflassing.
De fleste renner og beslag med liten eller begrenset besiktigelse grunnet snø.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales vurdering av behov for ytterligere ettermontering av snøfangere.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av renner/beslag når taket er snøfritt.



Fortsatt enkelte takflater uten snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon i bindingsverk fra byggeår. Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med liggende trepanel.
Eldre trepanel for boligen, med unntak av yttervegger rundt bad.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Eldre utvendig kledning med slitasje.

Veggkonstruksjonen er lukket og kun vurdert for overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp.

Ved utskiftning av kledning på hele vegger, anbefales det å etablere tilstrekkelig luftespalte mellom vindtetting og kledning etter dagens standard.

Vegger mot vest/syd bør overflatebehandles.



Eksempel på slitasje og manglende luftesjikt mellom veggkonstruksjon/utvendig kledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon med sperrer i tre.

Takkonstruksjonen er lukket, unntaksvis med liten inspeksjonsluke mot kaldt kott fra soverom i loftetasje.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er anbefalt å etablere luker for tilkomst til kalde kott, der dette er mulig.



Begrenset innsyn til et av kott, gjennom luke på soverom i loftetasje.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med isolerglass produsert i 2010.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Kjellervinduer

Kjellervinduer i malt tre med enkle glass. Vinduer er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold eller utskifting av vinduer.



Kjellervinduer med slitasje.

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør med isolerglass produsert i 2010.

Terrassedør i malt tre med isolerglass produsert i 2010.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 3 Kjellerdør

Eldre kjellerdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør med betydelig slitasje fungerer ikke tilfredsstillende. Kun provisorisk låsing fra innside.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting eller vedlikehold/justering.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjellerdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Terrasse mot vest, med adkomst fra dør i stue og trapp til terreng.

Terrasse er oppført på støpte punkt og er forankret i vegg/fasade. Konstruksjoner, gulv og rekkverk i impregneret og/eller malt tre.

Pergola i aluminium er oppført på terrasse. Pergola har screens (solskjerming).

- Terrasse er oppført fra inngangsparti i øst til trapp ved gavl i syd. Oppført på punkt av betong. Konstruksjoner og gulv i impregneret og/eller malt tre.

Rekkverk er vurdert under eget punkt i rapporten (HMS).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiere opplyser om skjevheter i fundament mot nord/vest. Oppstått ifm. graving av utvendige stikkledninger i 2015. Terrasse har ingen synlige skjevheter for øvrig og skal (iht. opplyst) være kontrollert.

Noe slitasje for overflater.

Fundamentering/bjelkelag for terrasse mot syd/øst og overflater generelt med begrenset besiktigelse (lukket konstruksjon og snø).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold for overflater. Det anbefales å følge med på fundament med skjevheter, for evt. utvikling.



Fundament med skjevheter.

TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

- Trapp til terrasse, nord for bolig. Trapp er oppført i trekonstruksjoner.
 - Trapp syd for bolig (fra terrasse og ned til terreng). Trapp er oppført i trekonstruksjoner.
- Rekkverk er vurdert under eget punkt i rapporten (HMS).

INNENDIG

Overflater

Innvendige gulv med laminat.
Innvendige veggflater med malt trepanel og noe malte plater.
Himlinger med malt trepanel og noe malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår de fleste steder som godt vedlikeholdt.
Påvist enkelte sprekker i trepanel/lister i 1 etasje og noe mer i loftetasje.
Slitasje for laminatgulv i loftetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte overflater må utbedres eller skiftes for å lukke avvik.



Eksempel på sprekke-dannelser i trepanel. Bildet fra himling i loftetasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjeller er målt med laser i utvalgte rom. Avvik er påvist både i loftetasje og på soverom i 1 etasje.
Provisorisk understøttelse av bjelkelag under stue/soverom, sett fra kjeller.
Etasjeskillere er lukket og kun vurdert for overflater.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det er normalt med noe skjevheter i eldre trekonstruksjoner. Provisorisk understøttelse av bjelkelag kan indikere underdimensjonering eller bevegelser i konstruksjoner (fra grunnen).

Se mer under konsekvens/tiltak for "Grunnmur og fundamenter".

Kostnadsestimat er satt for oppretting av bjelkelag/gulv i enkelte rom og ikke for forsterking av bjelkelag e.l.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Høydeforskjeller er målt på gulvflater med laser.

Pipe og ildsted

Murt pipe er sentrert i bolig. Nyere peisovn (2022) i stue samt sotluke i kjeller.
Siste feiing ble utført 19.07.2021.
Siste tilsyn utført 28.02.2023.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Teglsteinspiper vil på et tidspunkt kreve rehabilitering. Det er vanskelig å si noe om når dette er nødvendig.
Utvendig pipe med synlig forvitring/aldring.
Det ble ved tilsyn i 2023 gitt tre anmerkninger, som nå er utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig (iht. tilsynsrapport fra Søndre Land kommune).
Det presiseres at pipe og ildsted ikke er besiktiget innvendig.



Pipe fra byggeår med synlig forvitring.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Uinnredet kjeller med støpt gulv og murvegger. Vegger over terreng er foret inn med tresonitt (vanlig isolering ved byggeår). Himling/bjelkelag mot 1 etasje med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist enkelte fuktmerker i mur mot terreng, spesielt i hjørnet mot nord. Også påvist enkelte saltutslag. Fukt og saltutslag er moderate ift. sannsynlig alder for drenering og type kjeller.
- Ved søk med fuktindikator på overflater ifm. utsatte steder, er det påvist forhøyet fuktinnhold spesielt nederst på vegger mot gulv.
- Ved måling med piggelektroder i himlingsbord på utsatte steder, er det påvist tilnærmet normalt fuktinnhold.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Befaring ble utført på vinter i kuldeperiode (tørre forhold). Eier opplyser om noe fuktigere forhold i hjørnet mot nord for andre årstider.

Tilstandsrapport



Enkelte synlige fuktmerker på vegger mot terreng i kjeller.



Forhøyet fuktinnhold på vegger mot terreng. Påvist ved fuktsøk på overflater.

Kryp kjeller

Kryp kjeller under bad, med innsyn via luke fra kjellertrapp.
Kryp kjeller har jordgrunn, betongvegger (ringmur) og asfaltplater mot bjelkelag på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av kryptkjelleren. Kryptkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryptkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptkjelleren.

Kryptkjeller er kun besøkt fra luke ved kjellertrapp.

Det er ingen fuktsperre mot grunnen.

Ventilering er begrenset.

Gjennomslag av rim i et av hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på risiko for kryptkjeller, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere.
Det anbefales på generelt grunnlag fuktsperre mot jordgrunn og god ventilering i kryptkjellere.



Kryp kjeller under bad.

Innvendige trapper

Trapp fra 1 etasje til loftetasje i malt tre.
Tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapper er bratte og har noe slitasje. Sannsynligvis ikke ment som trapper mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se eget punkt for vurdering av risiko ifm. rekkverk/åpninger (HMS).

Tilstandsrapport



Trapp mellom 1 etasje og loft er brattere enn hva som i dag er vanlig mellom boligrom.

Innvendige dører

Innvendige slagdører i malt og profilert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblad i loftetasje med skader.

Øvrige dører med normal slitasje fungerer tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes å skifte ut dørblad i loftetasje.



Dørblad på loft må skiftes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad med flis på gulv/vegger og malte plater i himling.

Innredet med servantskap med servant, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Ventileres med el-avtrekk på yttervegg.

Varmes med el-varmekabler i gulv.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater og malte plater i himling.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv over el-varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv er tilnærmet flatt uten fall mot sluk. Høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist på 3-4 mm.

Begrenset besiktigelse og kontroll under dusjkabinett (utfordrende å flytte kabinett tilstrekkelig for god kontroll).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Bruk av dusjkabinett reduserer risiko for skader fra bruksvann. Risiko ligger hovedsaklig ifm. evt. lekkasjer fra andre installasjoner.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran/tettesjikt er opplyst utført av fagfolk i ca. 2010, men det foreligger ingen dokumentasjon.

Ved kontroll av sluk er det tegn til mansjett under klemring, men type membran er ukjent.

Anbefalt brukstid for de fleste typer membraner under flis, på inntil 25 år.

Det har vært dusjet direkte på overflater, og tidligere innfesting for dusjvegger er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.



Sluk under dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servantskap med servant, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og gulvmontert toalett.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventileres med el-avtrekk på yttervegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra krypkjeller og mot gulv mellom toalett og dusjsone.



Ingen utslag for fukt ved måling med piggelektroder etter hulltaking fra krypkjeller.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte og malte fronter.

Laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og platetopp.

Integrert i innredning er også stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og frittstående kjølfrysenskap.

Glassplate på vegg over kokesone og vaskekum.

Det er montert komfyrvakt over kokesone.

Hvitevarer fra 2010 med normal bruksslitasje (mikro fra 2023).

Det anbefales å installere automatisk vannstopp i benkeskap (vannrør til kjøkken etablert før krav om automatisk vannstopp i 2010).

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over kokesone med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i boligen med rør i rør av plast og noe synlig kobber.

Stoppekran ved vanninntak i kjeller.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte kobberrør sett fra kjeller kan være eldre enn 2010.

Overganger mellom kobberrør og rør i rør av plast (Sanipex) er uten tettemuffe mellom varerør og vannrør. Det er ikke påvist sluk i nærheten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av automatisk vannstopp, der dette er nødvendig (enkelte steder i kjeller og i benkeskap på kjøkken).



Stoppekran ved vanninntak i kjeller fra 2015.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast i boligen.

Det forutsettes at lufting for avløp er ført ut i luftelyre over bad.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon i form av friskluftventiler i vegger for enkelte rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Luft til luft varmepumpe

Luft til luft varmepumpe er installert i boligen. Varmepumpe er installert i ca. 2018 (ingen synlig produksjonsår på varmepumpe). Dokumentert service for varmepumpe utført i 2021 av Vokks.

Luft til luft varmepumpe har en forventet brukstid på ca. 15 år.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, installert i kjeller og produsert i 2003.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er i dag krav om at varmtvannsbereder skal ha fast tilkobling til el-anlegget (ikke støpsel).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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.

El-anlegg opprinnelig fra byggeår. Anlegget ble helt eller i stor grad skiftet ut i 2010 (dokumentasjon foreligger ikke). Sikringsskap med jordfeilautomater og 50A hovedsikring/OV er installert i entré. Boligen har hovedsaklig åpent fordelingsnett.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1958 Anlegget ble helt eller i stor grad skiftet ut i 2010. Oppgraderinger er også utført senere.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Så langt nåværende eiere vet.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er fremlagt følgende samsvarserklæringer (Boligmappa.no):

- Installering av elbillader med overspenningsvern (Vokks 12.01.2024)

- Installasjoner på kjøkken iht. avtale (Vokks 20.04.2023)

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Tilstandsrapport

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Pga. manglende dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i 2010, anbefales en utvidet kontroll (evt. innhenting av manglende dokumentasjon om mulig).

Det er på generelt grunnlag anbefalt å utføre el-kontroll hvert 5 år.

Generell kommentar

El anlegg er i stor grad skiftet ut i 2010, og med enkelte oppgraderinger i 2023 og 2024.

Opplyst at el-arbeider er utført av godkjent foretak (Elektro 1 AS), men dokumentasjon er ikke tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen opplysninger om drenering/fuktsikring rundt bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det er påvist tegn til fuktinnsig i hjørnet mot nord, sett fra kjeller. Forhøyet fuktinnhold er målt for vegger mot terreng, noe som indikerer at drenering/fuktsikring har noe begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med vegger mot terreng, spesielt i fuktige perioder/årstider. Det presiseres at befaring ble utført i kuldeperiode på vinter (tørre forhold).



Påvist noe fuktinnsig i kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på kjeller i sparesteinsbetong. Mur over terreng er foret inn med tresonitt (vanlig innvendig isolering på grunnmur for periode rundt byggeår). Tilbygg med bad er oppført på ringmur i betong. Kjeller med støpte gulv.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist en del sprekker i grunnmur, både mot og over terreng. Iht. opplyst har sprekker vært uforandret i flere år. Sprekker er hovedsaklig skrå eller loddrett, som indikerer setninger eller bevegelser fra grunnen. Sprekker i grunnmur og skjevheter i konstruksjoner kan ha en sammenheng.

Grunnmur av sparesteinsbetong (steinfylling for å spare inn på mengde betong) er synlig da overflater er ujevne med synlig stein. Sparesteinsbetong var en vanlig utførelse frem til 1950/60 tall.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det er ingen ting som tyder på at umiddelbare tiltak er nødvendig. Det anbefales likevel å følge med på sprekker for evt. utvikling. Utbedring av grunnmur er anbefalt å utført sammen med re-drenering og utbedring av fuktsikring.



Eksempel på sparesteinsmur.



Eksempel på sprekkdannelse i grunnmur.

! TG IU Forstøtningsmurer

Støttemur mot naboeiendom syd for bolig.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

! TG IU Terrengforhold

Bolig er oppført i skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terreng skal ha skrånende fall ut fra grunnmur og da med anbefalt fall på min. 3 cm. pr. m. og 3 m. ut fra konstruksjoner hvor overflatevann ledes bort fra grunnmur.

Fall inn mot grunnmur innenfor anbefalt avstand mellom bolig og forbigående vei er ikke til å unngå. Dette løses som regel med ekstra tiltak ifm. drenering/fuktsikring (det foreligger ingen info om drenering/fuktsikring).

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

! TG I Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Vann- og avløpsledninger er av plast (PEL/PE) og fra 2015 iht. opplyst.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Tilstandsrapport

- Det mangler rekkverk på 1 side i utvendig trappeløp (det skal være rekkverk og/eller håndløper på begge sider).
- Trapp til kjeller har for store åpninger mellom trinn og i rekkverk.
- Trapp til 2 etasje mangler håndløper på vegg.
- Terrasse mot vest har rekkverk på ca. 0,9 m. (dagens krav er 1,0 m.).

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det mangler rekkverk på 1 side i utvendig trappeløp.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon, iht. kart fra NGU (Norges Geologiske Undersøkelse).

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverk/håndløper for utvendige trapper må monteres der dette mangler, for å lukke avviket.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

177 m²/177 m²

Enebolig: Uinnredet kjellerrom, Entré, Gang, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Trapperom, Loftstue

Andre bygg: Carport

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 400 000

Konklusjon markedsverdi

2 400 000

Markedsvurdering

Eiendom med umiddelbar nærhet til sentrum av Hov. Hov med de fleste fasiliteter som f.eks. butikker, skoler og idrettsanlegg.

Eiendommen er vestvendt med gode solforhold og utsikt.

Boligen har en normal standard og fremstår med et normalt vedlikehold for flere bygningsdeler. Det må på generelt grunnlag påregnes kostnader med vedlikehold for eldre boliger.

Verdien er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet, samt med erfaring i dagens marked.

Markedsverdi: Med markedsverdi menes det antatte beløpet undertegnede takstmann mener boligen/eiendommen kan omsettes for i dagens marked.

Markedsverdi er grundig vurdert ut fra salg av tilsvarende boliger i nærområdet og vedlikehold/standard på bygningen.

Eiendomsverdi er benyttet for innhenting av priser i nærområdet.

Teknisk verdi: Verdi som er beregnet ut fra hva det koster å oppføre et tilsvarende bygg på en tilsvarende tomt på grunnlag av dagens byggepriser.

Fradrag i teknisk verdi for elde og slitasje.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen	Kr.	12 767
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	13 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 010 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 100 000

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 220 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	520 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	520 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

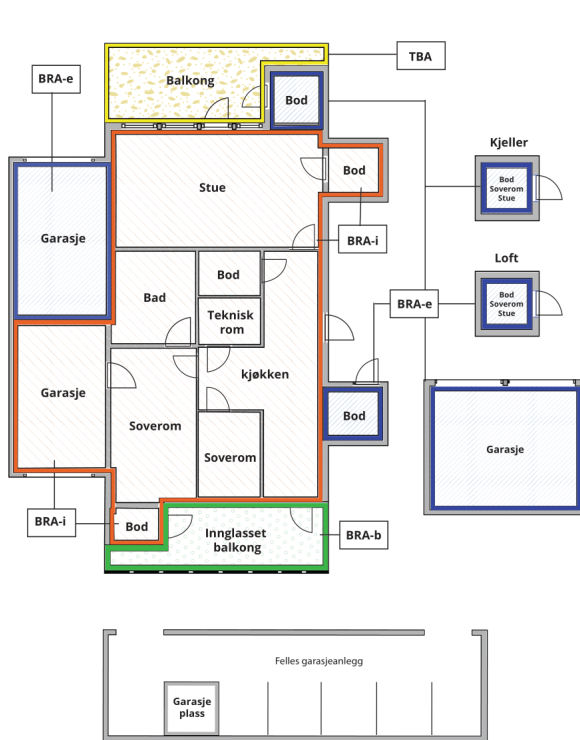
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	67			67			67
1 etasje	83			83	44		83
Loftetasje	27			27		14	41
SUM	177				44	14	191
SUM BRA	177						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller	2 uinnredet kjellerrom		
1 etasje	Entré, gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom, soverom/kontor, trapperom		
Loftetasje	Soverom, loftstue		

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst.

- Her er innvendige arealer med adkomst fra inne i boligen definert som BRA-i.

- Åpent areal gjelder terrasser ol., dette er definert som TBA.

Arealer som er definert som TBA i denne takst gjelder terrasse fra 1 etasje og mot vest, samt terrasse fra inngangsparti på østside og til trapp syd for boligen. Noe avvik for terrasser kan forekomme pga. snø.

- Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.

- Der arealer har takhøyde under 1,9 m. er gulvflateareal medtatt under pkt. ALH. Dette er ikke tellende areal, men gulvflateareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innhentet tegninger (stemplet 11.03.1958) som har noe avvik ift. størrelse for boligen og rominndeling.

Utvalgte avvik:

- Opprinnelig vindfang er utvidet og bygget om til bad

- Utstikk for kjøkken i boligens fasade mot øst, er medtatt med utvidelse for hele boligens lengde.

- Loftetasje er ikke medtatt for opprinnelige tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egen oversikt.

Carport

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Plan	Biloppstilling		

Kommentar

Carport har ikke et tellende BRA grunnet åpen front/sidevegg.

Carport er målt til ca. 25 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger melding om at carport er godkjent i Søndre Land kommune (unntatt søknadsplikt - 18.11.2020).

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	108	69
Carport	0	0

Kommentar

Enebolig

Tidligere arealstandard med P-rom og S-rom:

Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale og evt godkjenning fra bygningsmyndigheter.

Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA). Det er bruken av rommene ved befaring som definerer om rommene medtas som P-rom eller S-rom. Dette uavhengig av hva rommene er godkjent som. Kjeller i sin helhet, samt trapperom til kjeller er medtatt som S rom.

Carport

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Egil Sjørengen	Takstingeniør
	Hege Anita Pettersen	Kunde
	Sven Erik Sagbakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3447 SØNDRE LAND	60	117		0	892.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stabbursbakken 16

Hjemmelshaver

Pettersen Hege Anita, Sagbakken Sven Erik

Bygninger på eiendommen

Carport

**Anvendelse**

Biloppstilling

Byggeår

2022

Kommentar

Iht. opplyst fra eier.

Standard

Carport med en normal standard.

Vedlikehold

Fremstår med et normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Carport oppført i 2021/2022.

Oppført på støpte punkt og mur/støttemur i bakkant. Konstruksjoner i malt tre og enkelte vegger med utvendig liggende kledning. Pulttakkonstruksjon med sperrer i tre, teknet med profilerte plater i metall.

Gruset/hellelagt gulv/kjøring.

Delvis åpen sidevegg og åpen front gjør at areal ikke er tellende BRA. Areal i carport er målt til ca. 25 kvm.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.02.1952		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Carport er unntatt søknadsplikt.	Finnes ikke		Nei
Samsvarserklæring		Boligmappa.no	Gjennomgått		Nei
Energirapport	20.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	
2	23.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Stabbursbakken 16

Nabolaget Hov - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Hov sentrum sørgående	7 min
Totalt 7 ulike linjer	
0.6 km	
Eina stasjon	27 min
Linje RE30	
27.9 km	
Oslo Gardermoen	1 t 20 min

Skoler

Fryal skole (1-7 kl.)	7 min
259 elever, 15 klasser	
2.2 km	
Søndre Land ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
130 elever, 12 klasser	
2.2 km	
Raufoss videregående skole	28 min
450 elever	
29.4 km	
Gjøvik videregående skole	30 min
1050 elever	
30.7 km	

Ladepunkt for el-bil

Hovsbakken, Søndre Land	6 min
-------------------------	-------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

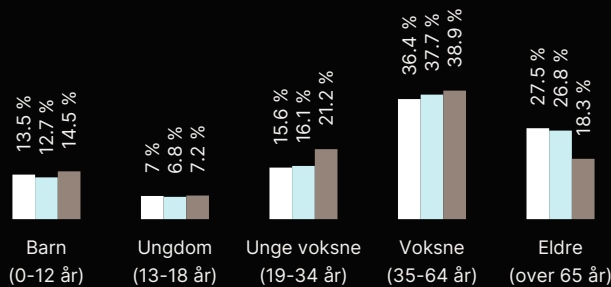


Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hov	1 653	856
Hov	2 403	1 248
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hov barnehage (1-5 år)	13 min
73 barn	
1.1 km	
Grettegutua barnehage (1-5 år)	15 min
48 barn	
1.2 km	

Dagligvare

Kiwi Hov	8 min
PostNord	
0.6 km	
Rema 1000 Hov	9 min
Post i butikk	
0.7 km	



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

Stabbursbakken 16

Nabolaget Hov - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Hov sentrum sørgående	7 min	🚶
Totalt 7 ulike linjer	0.6 km	
Eina stasjon	27 min	🚗
Linje RE30	27.9 km	
Oslo Gardermoen	1 t 20 min	🚗

Skoler

Fryal skole (1-7 kl.)	7 min	🚶
259 elever, 15 klasser	2.2 km	
Søndre Land ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	🚗
130 elever, 12 klasser	2.2 km	
Raufoss videregående skole	28 min	🚗
450 elever	29.4 km	
Gjøvik videregående skole	30 min	🚗
1050 elever	30.7 km	

Ladepunkt for el-bil

Hovsbakken, Søndre Land	6 min	🚶
-------------------------	-------	---



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

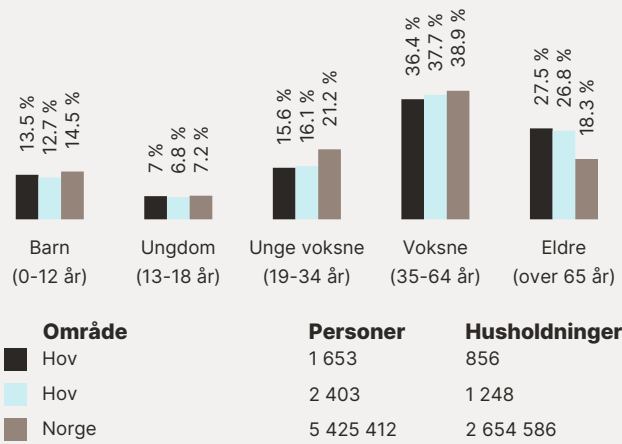


Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hov barnehage (1-5 år)	13 min	🚶
73 barn	1.1 km	
Grettegutua barnehage (1-5 år)	15 min	🚶
48 barn	1.2 km	

Dagligvare

Kiwi Hov	8 min	🚶
PostNord	0.6 km	
Rema 1000 Hov	9 min	🚶
Post i butikk	0.7 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



Gateparkering

Lett 93/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

Sport



Fagerlundfeltet balløkke

17 min



Ballspill

1.5 km



Klinkenberg balløkke

18 min



Ballspill

1.5 km

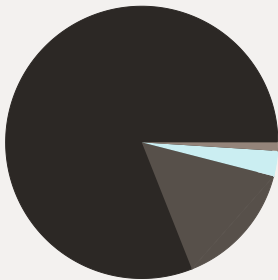


Hov Treningssenter

8 min



Boligmasse



- 81% enebolig
- 3% rekkehus
- 1% blokk
- 15% annet

Varer/Tjenester



Bergfoss Senteret

23 min

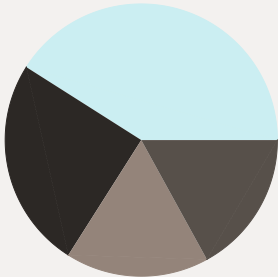


Apotek 1 Hov

9 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



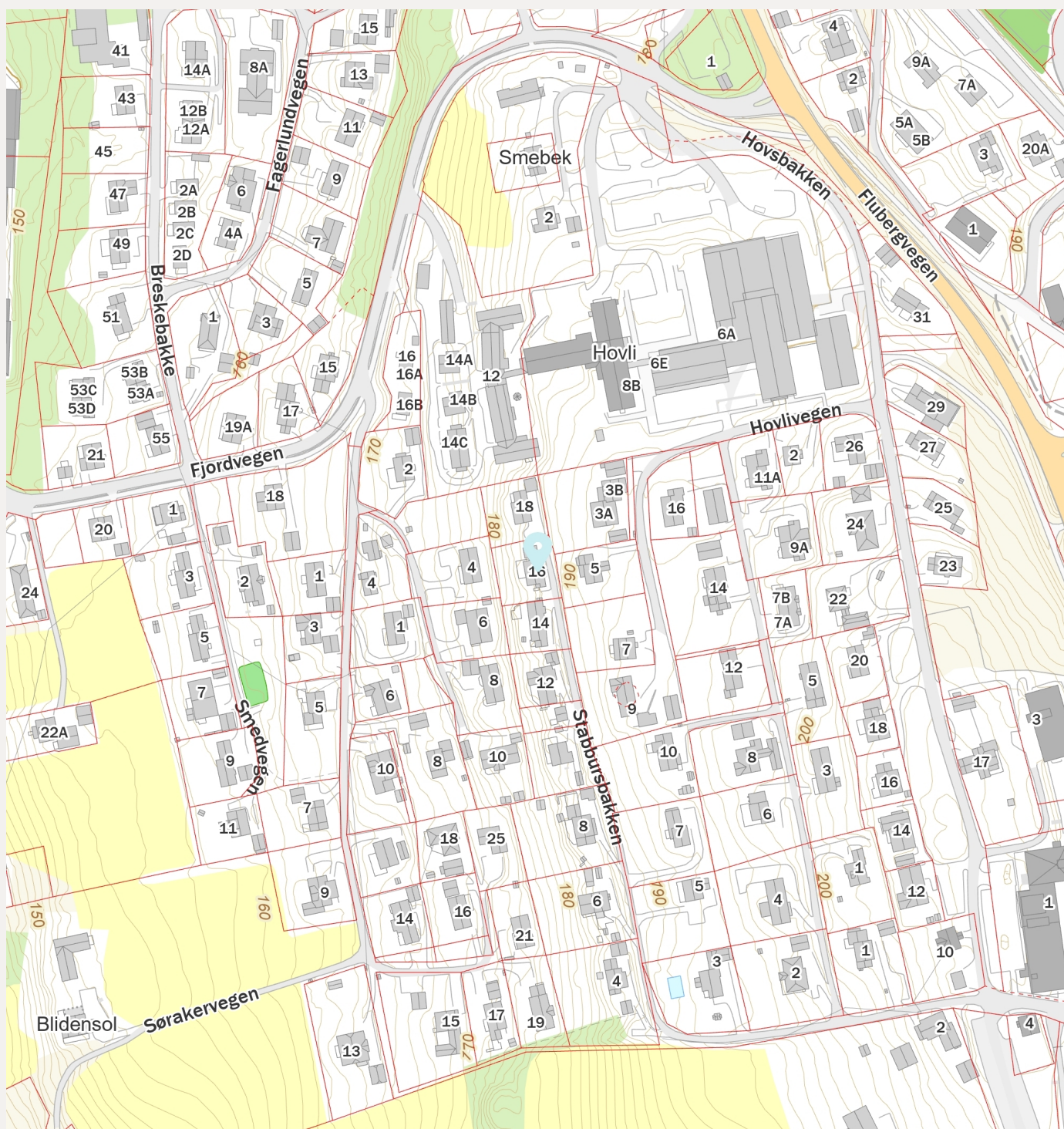
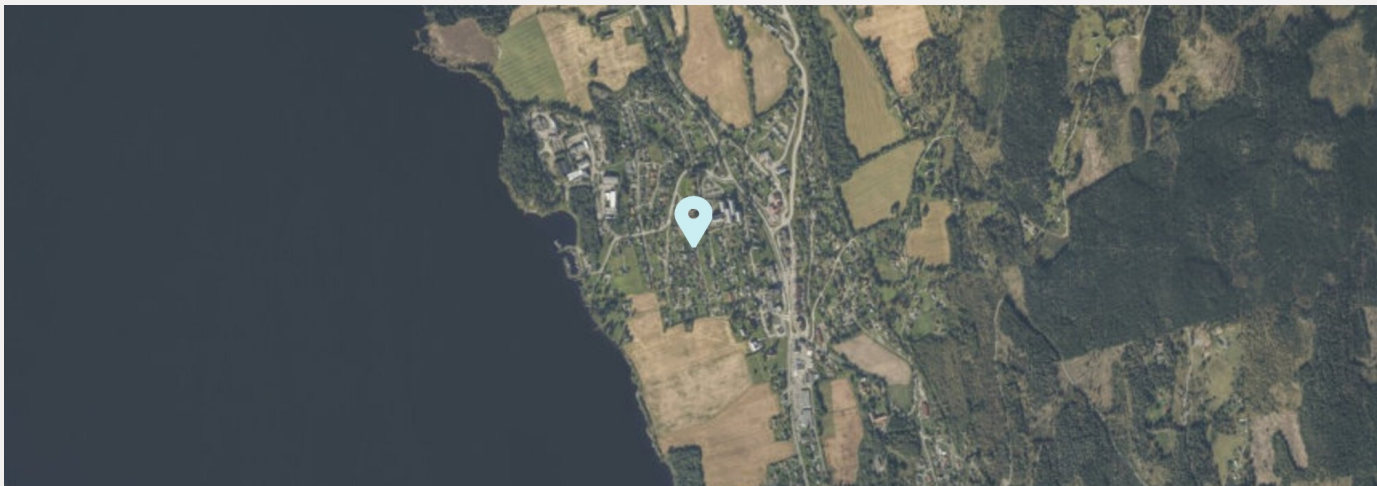
0%

44%

- Hov
- Hov
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





Søndre Land
kommune

Kommuneplaner

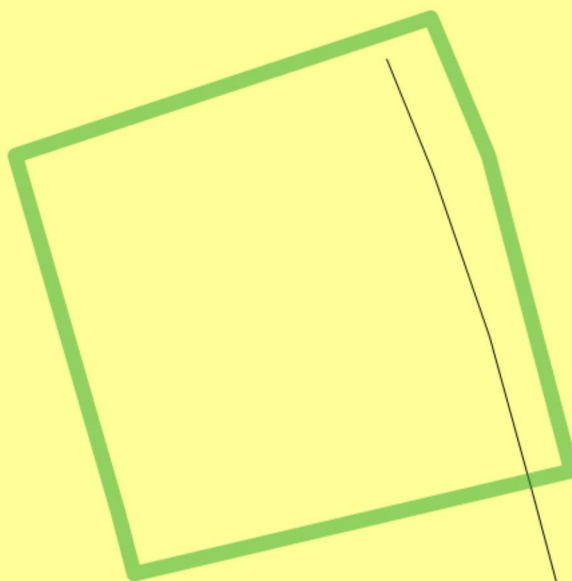
Eiendom:	Gnr: 60	Bnr: 117	Fnr: 0	Snr: 0
----------	---------	----------	--------	--------

Adresse:	Stabbursbakken 16 2860 HOV
----------	-------------------------------

Annen info:	
-------------	--



Målestokk
1:500



Tegnforklaring



KpOmråde kommuneplan
gjeldende



Atkomstveg - På bakken -
Nåværende



Grense for arealformål



Boligbebyggelse - Nåværende



Offentlig eller privat
tjenesteyting - Nåværende



Søndre Land kommune

Utskriftsdato: 12.02.2026

Adresse: Hovsbakken 1, 2860 Hov

Telefon: 61 12 64 00

E-post: epost@sondre-land.kommune.no

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Søndre Land kommune

Kommunenr.	3447	Gårdsnr.	60	Bruksnr.	117	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Stabbursbakken 16, 2860 HOV								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen

Oppgitte gebyrer er faste årsgebyrer for de enkelte tjenestene. I tillegg kommer forbruksavgifter for vann og avløp. Oppgitt forbruk er fra siste år, og vil variere fra år til år og ut fra bruken av vann. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp	
Vann	kr 3737,50	
Avløp	kr 4186,-	
Renovasjon	kr 4439,-	
Brannsyn, feiing	kr 405,-	
Slamtømming	kr 0,-	
Eiendomsskatt	kr 0,-	
Festeavgift, kommunal tomt	kr ,-	
Vannmåler	Ja ☒	Nei ☐
- Sist avlest dato	26.12.2025	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)	93	
Kommentar:		
Forbruksgebyr vann kr.73,37 pr. kbm. Forbruksgebyr avløp kr. 72,68.- pr. kbm. Registrert forbruk i 2025 var 93 kbm.		

Det er innført et eget årlig gebyr på kr. 460.- for leie av vannmåler. Dette for jevnlig utskifting av vannmålere. Dette kommer i tillegg til ovenstående.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Adresse

Stabbursbakken 16, 2860 HOV

Dato for energimerking

20.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-261995

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

157649132

Gårdsnummer

60

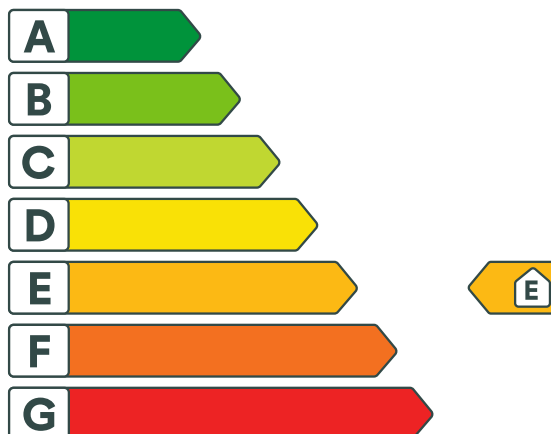
Bruksnummer

117

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1958

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

177,0 m²

Oppvarmet bruksareal

177,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

241,88 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

293,60 kWh/m²

Totalt levert pr. år

56 109 kWh



Stabbursbakken 16, 2860 HOV



Detaljering

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



Stabbursbakken 16, 2860 HOV



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 13: 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. Kjøøl - 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 14: 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 15: 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 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Fyr riktig med ved

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Kommune: 3447 Søndre Land

Eiendom: 3447/60/117/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

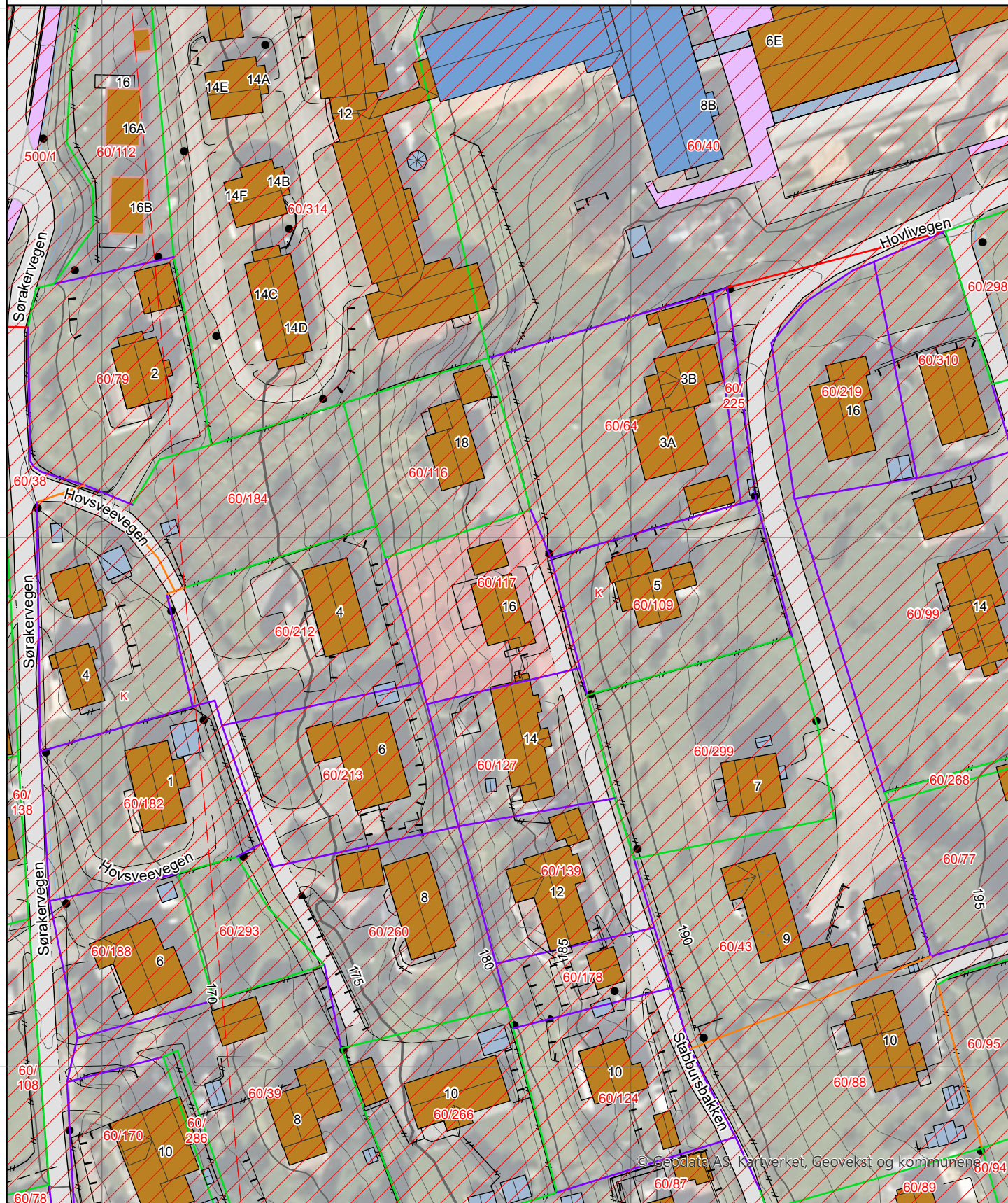
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 11.2.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 3447 Søndre Land

Eiendom: 3447/60/117/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

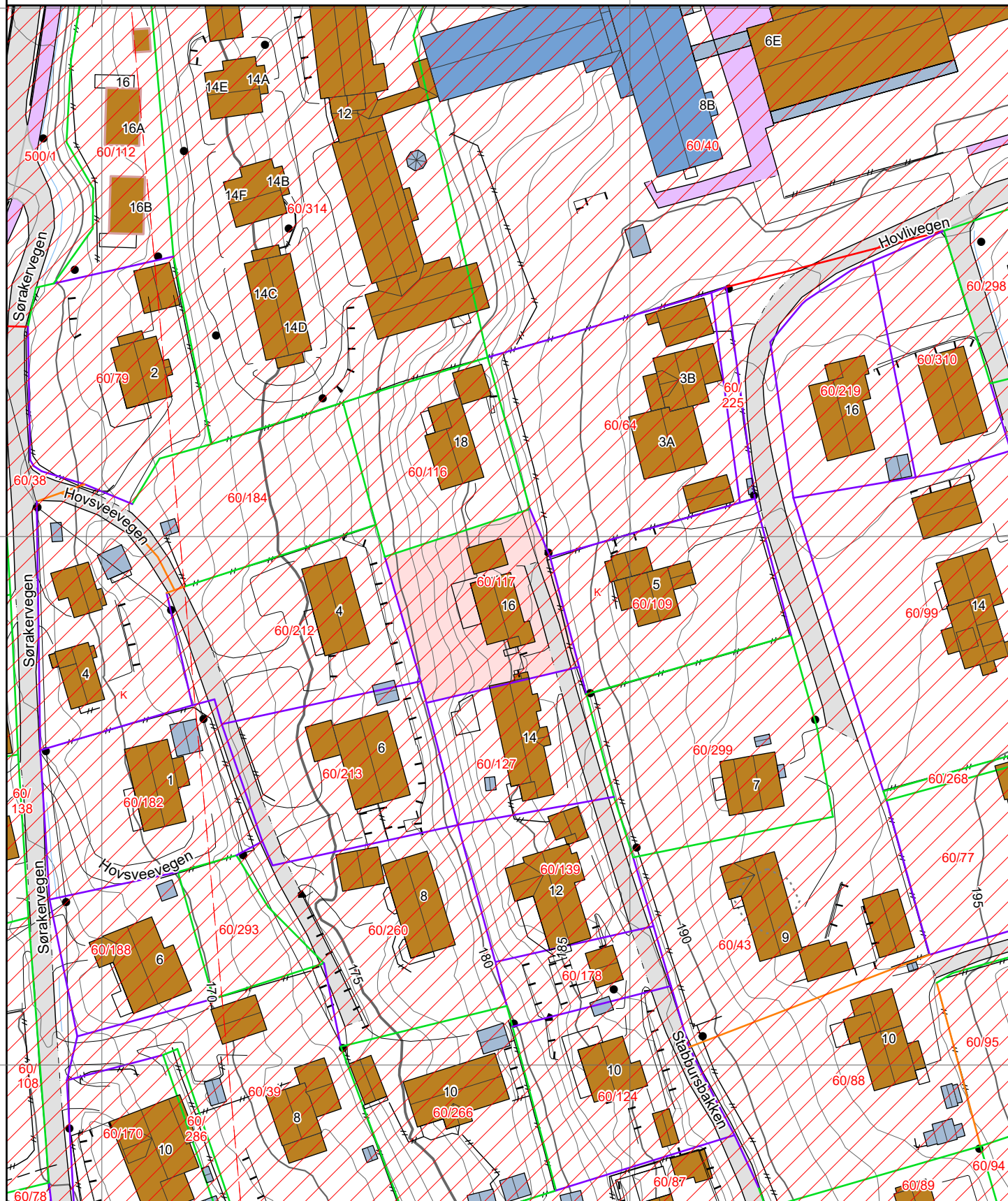
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 11.2.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Egenerklæring

Stabbursbakken 16, 2860 HOV

12 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Stabbursbakken 16

Postadresse

Stabbursbakken 16

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2011

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd her fra 2011

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75

Informasjon om selger

Selger

Pettersen, Hege Anita

Selger

Sagbakken, Sven Erik

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet vask , skiftet fra dusjdører til nytt dusjkabinett , ny vifte , ny termostat

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hagen rør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2025

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

ny vifte , ny termostat

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Knut Arne Nordraak

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt opp snøfangere foran og bak på taket

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ove Nicolaisen , Land hytte og bygdeservice

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Litt fukt i ene hjørnet av kjelleren

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



- 10.1.2 **Årstall**
2023
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Koblet til jording i kjeller og la til kurser til nye kjøkken
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Vokks
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**
2015
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Det er lagt inn nye vann og kloakk rør i veien her og inn til huset
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Kommunen
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i grunnmur

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Satt inn ny ovn i stue , satte inn ny dør i pipa i kjelleren og murte at et hull

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?



☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Naboen har sitt søppelskur på våres eiendom, det har han fått lov til. Han flytter nok dette hvis de nye eierne vil det. Vi har tomt helt inn til murveggen på hans carport , så det er våres parkeringsplass på sørsiden av huset.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 45073945

Egenerklæringsskjema

Name
Pettersen, Hege Anita

Date
2026-02-12

Identification
 Pettersen, Hege Anita

Name
Sagbakken, Sven Erik

Date
2026-02-12

Identification
 Sagbakken, Sven Erik



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Pettersen, Hege Anita
Sagbakken, Sven Erik

12/02-2026
15:47:34
12/02-2026
15:51:26

BANKID
BANKID