





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Hovlivegen 2, 2860 HOV
 SØNDRE LAND kommune
 # gnr. 60, bnr. 49

Markedsverdi

1 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 20279-1972

Eiendomsverdi ref nr: KL2817

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Håkon Schjørlien



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

Norsk takst

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



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

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

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

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 Schjørlien: 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

Tor Håkon Schjørlien

Uavhengig Takstingeniør

tor@lietakst.no

470 43 802



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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

BELIGGENHET OG GENERELT OM EIENDOMMEN:

Boligeiendom med fin beliggenhet i Hov sentrum like inntil Hovli. Området er tett bebygget med boliger og næringslokaler. Kort veg til skole og barnehage fra eiendommen. Det er fine turmuligheter i området sommer og vinter. Boligen inneholder blant annet tre soverom, bad og vaskerom. Kjøkken og stue i 1. Etg. der det er innredning på kjøkken fra nyere tid. Biloppstillingsplass på eiendommen.

STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:

Boligen har eldre standard og må påregnes oppussing/renovering. 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. Se rapportens enkelte punkter for ytterligere beskrivelse og detaljer.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE:

Boligen har ukjent byggeår. Tilbygget ca 1990 iht opplyst. Bygningen er oppført over 2 etasjer + kjeller med utvendig adkomst. Grunnmur av gråsteinsmur. Etasjeskiller av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår. Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel. Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med takstein. Kaldloft med adkomst via luke i himling.

OPPVARMING: Boligen varmes opp med ved og strøm.

ADKOMSTVEG:

Adkomst til eiendommen fra offentlig veg.

VANN:

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann via private stikkledninger.

AVLØP:

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger.

TOMT:

Areal av tomt er iht kommunens webkart. Noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må påregnes. Tomten er slakt skrånet på overflater. Opparbeidelse med plen, grus og diverse beplantning. Biloppstillingsplass på eiendommen.

RADON:

Risiko for radon på eiendommen er moderat til lav iht det som vises i kartløsning på nett.

Enebolig - Byggeår: 0

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket med takstein. Undertak av tre som er vurdert fra luke til kaldloft. Dekkbord av tre montert. Taktekkingen er besikket fra bakkenivå grunnet at det ikke var etablert sikker adkomst til tak ved befarung. Tilstand er derfor vurdert ut fra det som synes fra bakken. Renner og nedløp av metall. Heldekkende beslag montert på pipe. Luftelyre av metall. Yttervegger består av trebindingsverk. Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket og det ikke er foretatt inngrep i konstruksjonen. Utvendige fasader er kledd med trepanel. Konstruksjonen er vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig ved befarung. Takkonstruksjon av tre med saltak og kaldloft. Konstruksjonen er isolert mot varm sone med innblåst mineralull. Ett vindu med isolerglass med datering 2004. 2 rams vinduer med enkle glass antatt fra byggeår. 2 ytterdører med malte overflater som har ukjent alder.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv har overflater av heltre og laminat. Vegger har overflater av trepanel. Himlinger har overflater av trepanel og malte/folierte plater. Etasjeskiller av trebjelkelag. Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på overflater innvendig i boligen og ut fra det som var synlig fra undersiden i underliggende etasje/kjeller. Eldre trekonstruksjoner kan på generelt grunnlag ha skjulte feil og skader da spesielt i overgang til grunnmur. Eksakt tilstand kan ikke beskrives uten inngrep i konstruksjonen. Murt pipe som er sentrert i boligen. Sotluke plassert i kjeller. Vedovn montert i stue. Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder og pipe/ildsted er ikke funksjonstestet, kun vurdert ut fra det som var synlig ved befarung og evt. opplyst av eier. Kjeller under boligen med utvendig adkomst. Kjeller benyttes til teknisk og lager. Støpt gulv på grunn og gråsteinsmur i kjeller. Blindkjeller under vindfang. Trapp av tre mellom etasjer. Innvendige tredører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad Badet er fra ca 1990 iht opplyst av eier. Overflater på gulv av belegg. Vegger har overflater av baderomsplater. Badet er innredet med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, WC og servant. Rommet varmes opp med panelovn på vegg. Ventilasjon via ventil i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom

Vaskerom fra ca 1990 iht opplyst av eier.
Overflater av belegg på gulv og malt trepanel på vegger.
Opplegg for vaskemaskin, servant og WC i rommet.
Rommet varmes opp med panelovn på vegg.
Ventilasjon via ventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Innredningen har under og overskap med glatte fronter.
Benkeplate med nedfelt vask.
Plass til oppvaskemaskin, komfyr og kjøleskap på kjøkken.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannrør av: Metall/kobber.
Stoppekran er plassert i kjeller.
Synlige avløpsrør innvendig består av: Støpejern og plast.
Bygningen har naturlig ventilering. Ingen indikasjoner på at ventilering av bygget ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk av bygningen ut fra det som synes ved befarung. Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk.
Bereder er plassert i kjeller.
Boligens el. anlegg er løpende oppgradert etter behov.
Sikringsskap i gang 1. Etg med skrusikringer og gang 2. Etg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Sannsynligvis naturlig drenering på eiendommen ut fra alder.
Grunnmur av gråsteinsmur der det er spekkpusset mellom steiner.
Terreng rundt grunnmur er stedvis tilnærmet flatt.
Vannrør av plast ut fra det som synes som har ukjent alder.
Avløpsrør av støpejern ut fra det som synes som som har ukjent alder.
Vann er tilkoblet kommunalt nett.
Avløp er tilkoblet kommunalt nett.
Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 147 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 147 m ² |
| Totalpris | 1 000 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

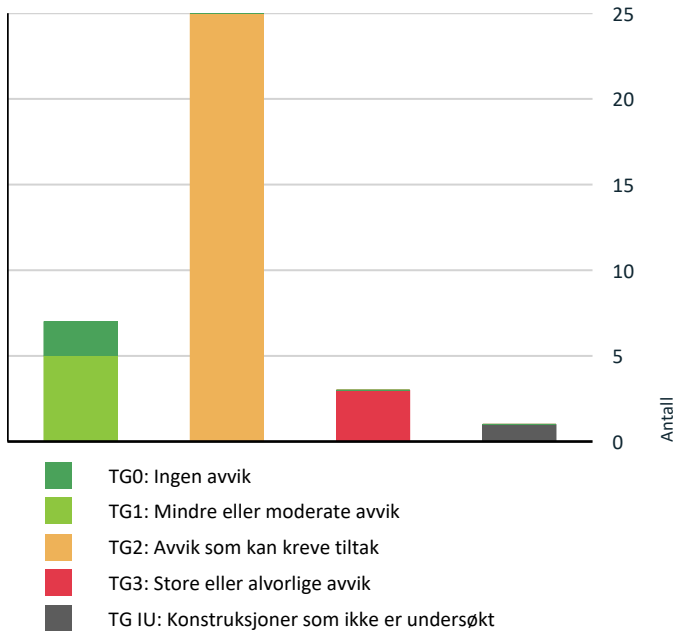
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiver.

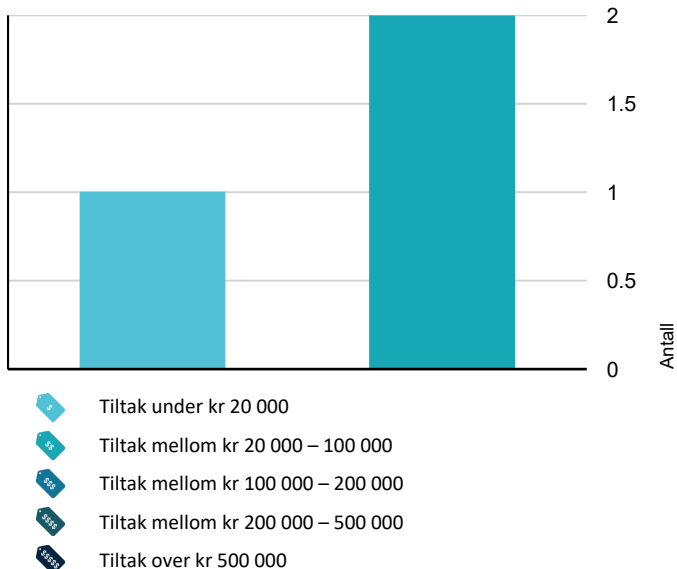
Sammendrag av boligens tilstand

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

Kostnadsestimater er beregnet på skjønn ut fra det som var synlig ved befaring. Avvik i kostnadsestimater må påregnes da alle forhold ikke er kjent samt at evt. standard på tiltaket vil medføre variasjoner i kostnadsestimat. 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 forestående. Bilder som er satt inn i rapporten er kun for å vise enkelte skader. Dette betyr ikke nødvendigvis at bilde av skadet bygningsdel er eneste skade på nevnt bygningsdel. Dette er kun for å vise noen av skader og vedlikeholdsbehov som er observert ved befaring. 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. 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.

Kontroll av planhetsavvik på gulv er ikke utført i alle rom. Det er kun 2 rom som er vurdert og det kan derfor forekomme skjevheter utover det som er kommentert i takst da det ikke er flyttet på møbler eller annet inventar for å måle skjevheter i alle rom. Kaldloft ikke besiktiget i sin helhet grunnet vanskelig tilkomst.

Manglende opplysninger om grunnforhold og drenering på eiendommen, dette er derfor kun vurdert ut fra det som var synlig ved befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|--|-----------------------------|
| ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| ! Utvendig > Dører | 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 > Avløpsrør | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon | Gå til side |
| ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon | Gå til side |

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

0

Anvendelse

Bolig

Standard

Bygningen har eldre standard.

Vedlikehold

Bygningen har oppussing/renoveringsbehov.

Kommentar

Ukjent byggeår.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein. Undertak av tre som er vurdert fra luke til kaldloft. Dekkbord av tre montert. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå grunnet at det ikke var etablert sikker adkomst til tak ved befaring. Tilstand er derfor vurdert ut fra det som synes fra bakken.

Årstall: 1990

Kilde: Andre opplysninger: Ca alder for takteking opplyst av eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Observert en del mose på takteking.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Rengjøring av mose må påregnes. TG satt ut fra alder og nevnte punkter.



Mose på taktekingen

TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall. Heldekkende beslag montert på pipe. Luftelyre av metall.

Årstall: 1990

Kilde: Andre opplysninger: Ca alder opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger består av trebindingsverk.

Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket og det ikke er foretatt inngrep i konstruksjonen.

Utvendige fasader er kledd med trepanel.

Konstruksjonen er vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig ved befarings.

Vurdering av avvik:

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

Panel er slitt på overflater og det er observert enkelte skader i overflater av panel og vannbrett ned mot grunnmur.

Lokalt påbegynnende råte i treverk observert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved evt utskifting av panel og/eller etterisolering anbefales det at det etableres luftespalte iht dagens anbefalinger. Panel er montert etter normal utførelse for byggeår og det er ikke observert skader som følge av dårlig lufting bak panel. Det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak. Vedlikehold av utvendige fasader må påregnes. TG satt på bakgrunn av nevnte punkter.



Slitte fasader



Lokalt påbegynnende råte i treverk



Dels manglende vannbrett



Slitte fasader

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre med saltak og kaldloft.
Konstruksjonen er isolert mot varm sone med innblåst mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Dårlig ventilering i deler av takkonstruksjonen grunnet at isolasjon ligger nært undertak kan medføre ising på tak vinterstid grunnet varmegjennomslag. TG satt ut fra nevnte punkter.



Innblåst isolasjon på loft



Begrenset lufting i nedre del av takkonstruksjon

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Ett vindu med isolerglass med datering 2004.

TG 3 Vinduer - 2

Beskrivelse

2 rams vinduer med enkle glass antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer er generelt slitte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av vinduer må påregnes som nært forestående i sin helhet.

TG satt ut fra at det er flere vinduer med sprekte glass og lokalt observert råte i vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Manglende yttervinduer



Slitte overflater



Fuktskader i vinduer

TG2 Dører

Beskrivelse

2 ytterdører med malte overflater som har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører subber noe mot karm ved åpning og lukking.

Overflater er noe slitte.

Dører er eldre og har utlevd mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av dører må påregnes som nært forestående.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Noe slitte overflater



Skade på ytterdør

INNVENDIG

TG2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv har overflater av heltre og laminat.
Vegger har overflater av trepanel.
Himlinger har overflater av trepanel og malte/folierte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater er eldre og noe slitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing av innvendige overflater må påregnes som nært forestående grunnet alder og nevnte punkter.
TG satt ut fra nevnte punkter.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på overflater innvendig i boligen og ut fra det som var synlig fra undersiden i underliggende etasje/kjeller. Eldre trekonstruksjoner kan på generelt grunnlag ha skjulte feil og skader da spesielt i overgang til grunnmur. Eksakt tilstand kan ikke beskrives uten inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG satt ut fra skjevheter i gulvkonstruksjon på mer enn 3 cm.

Kostnadsestimat gjelder oppretting av gulv på billigst mulig forsvarlige løsning, og valgt løsning vil påvirke kostnader med oppretting av gulv.
Det er kun oppretting av de områder som utløser TG 3 som er kostnadsestimert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe som er sentrert i boligen.

Sotluke plassert i kjeller.

Vedovn montert i stue.

Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder og pipe/ildsted er ikke funksjonstestet, kun vurdert ut fra det som var synlig ved befaring og evt. opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

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

Kommentar fra kontroll utført i 2026 utvendig: Avstand fra takstogens topp og bort til skorstein langs mønet er uten tilrettelagt adkomst. Trinn eller lignende må monteres.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG satt ut fra alder.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller under boligen med utvendig adkomst.

Kjeller benyttes til teknisk og lager.

Tilstandsrapport

Støpt gulv på grunn og gråsteinsmur i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

De fleste kjellere i eldre boliger ble bygd uten nevneverdig fuksikring eller isolasjon, og var kun egnet som grovlager. Selv med utvendige fuksikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre.

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.

Drenering må vurderes som nært forestående da det er observert indikasjoner på fuktvandring i grunnmur samt at det trolig er naturlig drenering rundt boligen.

Periodevis høy fuktighet i kjeller må påregnes.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Saltutslag på kjellergulv

TG IU Kryp kjeller

Beskrivelse

Blindkjeller under vindfang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller 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 temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Skjulte feil og fuktskader kan forekomme i denne konstruksjonen.

TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er for store åpninger i rekkverk.

Rekkverk er lavere enn dagens krav.

Noe slitasje i overflater observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger i rekkverk og mellom trinn skal etter dagens krav ikke være større enn 10 cm. Rekkverk i trapper skal etter dagens krav ha minimum høyde på 90 cm. Tiltak må påregnes.

Noe vedlikehold av overflater må påregnes.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport



For store åpninger og slitasje i trapp

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noe slitte overflater observert på innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Alder tilsier at utskifting må påregnes som nært forestående. TG satt ut fra nevnte punkter.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra ca 1990 iht opplyst av eier.

Overflater på gulv av beleg.

Vegger har overflater av baderomsplater.

Badet er innredet med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, WC og servant.

Rommet varmes opp med panelovn på vegg.

Ventilasjon via ventil i himling.

Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

Årstall: 1990

Kilde: Andre opplysninger: Ca alder opplyst av eier.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har overflater av baderomsplater. Himlinger har overflater av malte/folierte plater.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert sokkellist på baderomsplater. Baderomsplater kan trekke noe fukt i nedkant og sokkellist skal derfor være montert. Enkelte fuktskjolder observert i himling over dusj ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Anbefales tiltak i nedkant av baderomsplater for å unngå fuktopptrekk i plater. TG satt ut fra nevnte punkter.



Noe fuktskjolder i himling



Ikke montert sokkellist på baderomsplater

2. ETASJE > BAD

TG.2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har overflater av belegg.

Fall mot sluk er målt med laser. Fall er målt fra gulv ved terskel på dør til sluk i dusjsone. Målt ca 0,5 cm fall mot sluk i rommet.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

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.

Ved renovering av badet må det påregnes etablering av fall mot sluk etter dagens krav.

TG satt ut fra at gulv i rommet er tilnærmet flatt.



Sprekk i skjøt på gulvbelegg



Ingen oppkant mot terskel

2. ETASJE > BAD

TG.3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsone. Synlig gulvbelegg er tettesjikt på gulv i rommet. Tettesjikt på vegger består av baderomsplater.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Det er ikke montert sokkellist på baderomsplater.
Lokalt observert sprekk i skjøt på gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

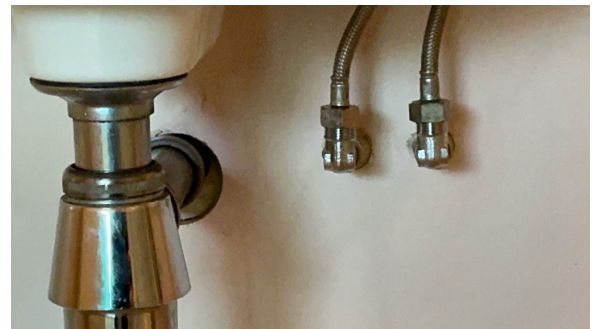
Badet må påregnes renoverert som nært forestående.

TG 3 gitt grunnet sprekk i skjøt på gulvbelegg og utettheter rundt rørgjennomføringer i våtsone. Det er kun lokal utbedring av disse punktene som er kostnadsestimert da det er dette som utløser TG 3.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utett rundt rørgjennomføring



Utett rundt rørgjennomføring



Bilde av sluk i rommet

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, WC og servant.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

TG satt grunnet at det er naturlig ventilering av våtrommet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull. TG satt på bakgrunn av det som var synlig via 73 mm hull boret fra tilstøtende rom ved befaring.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra ca 1990 iht opplyst av eier.
Overflater av belegg på gulv og malt trepanel på vegger.
Opplegg for vaskemaskin, servant og WC i rommet.
Rommet varmes opp med panelovn på vegg.
Ventilasjon via ventil.
Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himlinger i rommet er kledd med panel.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trepanel er ikke godkjent tettesjikt i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Vegg bak servant er ansett som våtsone og det må etableres tettesjikt i denne sonen for at vegger skal tilfredsstillе dagens krav til våtrom.
TG satt ut fra nevnte punkter.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har overflater av belegg.
Fall mot sluk er målt med laser. Fall er målt fra gulv ved terskel på dør til sluk i dusjsone.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for belegg er passert.
Målt ca 2,5 cm fall fra gulv ved terskel til sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder tilsier at utskifting av belegg må påregnes som nært forestående.
TG satt ut fra nevnte punkter.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsone. Synlig gulvbelegg er tettesjikt på gulv i rommet.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

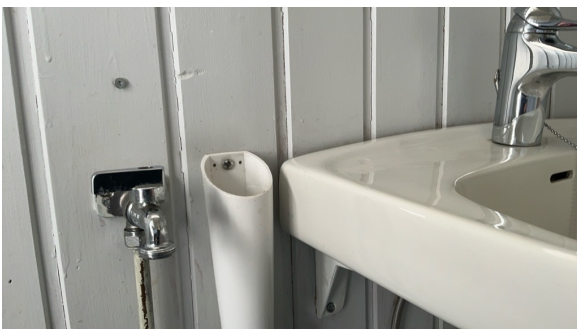
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablering av tettesjikt i alle våtsoner må påregnes for at rommet skal tilfredsstillе dagens krav til våtrom.
TG satt ut fra at det ikke er tettesjikt på vegger i våtsone samt alder på belegg og sluk.



Ingen tettesjikt bak servant



Bilde av sluk

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin, servant og WC i rommet.

Tilstandsrapport

Årstall: 1990

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

TG satt grunnet at det er naturlig ventilering av våtrommet.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull. TG satt på bakgrunn av det som var synlig via 73 mm hull boret fra tilstøtende rom ved befaring.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.

Innredningen har under og overskap med glatte fronter.

Tilstandsrapport

Benkeplate med nedfelt vask.
Plass til oppvaskemaskin, komfyr og kjøleskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt noe slitasje observert på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer anbefales.
TG satt ut fra nevnte punkter.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannrør av: Metall/kobber.
Stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG satt ut fra alder.



Kobber vannrør i benkeskap på kjøkken



Stoppekran i kjeller

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør innvendig består av: Støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport

TG satt ut fra alder.



Støpejernsrør i kjeller

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilering. Ingen indikasjoner på at ventilering av bygget ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk av bygningen ut fra det som synes ved befaring. Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert i kjeller.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

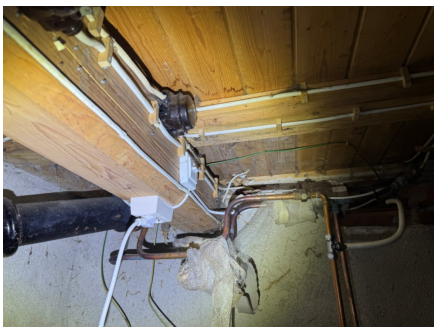
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Beredere med effekt på mer enn 1500 W skal tilkobles med bryter. TG satt ut fra nevnte punkter



El. kobling til bereder

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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligens el. anlegg er løpende oppgradert etter behov.
Sikringsskap i gang 1. Etg med skrusikringer og gang 2. Etg med automatsikringer.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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 På generelt grunnlag anbefales det gjennomgang av el. anlegg med el. fagmann for ytterligere informasjon og detaljer om anlegget.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid en grundig gjennomgang av el. anlegget i boliger ved salg. Dette må utføres av el.takstmann eller godkjent el. kontrollør. Dette for å avdekke evt feil som må påregnes utbedret. Undertegnede har kun visuelt besiktiget el. anlegg der overflater er synlige ved befarings og det er ikke foretatt målinger.



Sikringsskap med automatsikringer i gang 2. Etg



Sikringsskap med skrusikringer i gang 1. Etg.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Sannsynligvis naturlig drenering på eiendommen ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på at det antatt ikke er etablert drenering på eiendommen må det løpende vurderes om drenering bør etableres.

Eldre boliger som dette med naturlig drenering kan ha noe forekomst av fuktinntrengning i grunnmur mot kjeller selv om det ikke ble observert problemer med dette ved befarings.

TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av gråsteinsmur der det er spekkpusset mellom steiner.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Sprekker i murte overflater mellom steiner samt noe skjevheter i gulvkonstruksjoner indikerer noe bevegelse etter årstider.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe bevegelse etter årstider må påregnes ut fra at det er observert noe sjevheter og sprekker i murte overflater mellom steiner.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Sprekker i puss mellom steiner



Sprekker i overflater



Sprekker i overflater

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terreng rundt grunnmur er stedvis tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengen mot grunnmur er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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. Der det er mulig å etablere kraftigere fall, så anbefales dette. Noe justering av terrengforhold må påregnes som nært forestående. TG satt ut fra tilstand.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast ut fra det som synes som har ukjent alder.

Avløpsrør av støpejern ut fra det som synes som har ukjent alder.

Vann er tilkoblet kommunalt nett.

Avløp er tilkoblet kommunalt nett.

Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG satt ut fra alder.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
147 m²/113 m²

Enebolig: 2 Gang, Bad, 3 Soverom, Vindfang, Kjøkken, Stue, Spisestue, Vaskerom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 000 000

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 1 400 000

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

1 000 000

Konklusjon markedsverdi

1 000 000

Markedsvurdering

Boligeiendom med fin beliggenhet i Hov sentrum like inntil Hovli.

Området er tett bebygget med boliger og næringslokaler.

Kort veg til skole og barnehage fra eiendommen.

Det er fine turmuligheter i området sommer og vinter.

Boligen inneholder blant annet tre soverom, bad og vaskerom. Kjøkken og stue i 1. Etg. der det er innredning på kjøkken fra nyere tid.

Boligen har eldre standsrd og må påregnes oppussing/renovering.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Verdien er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet, samt med erfaring i dagens marked.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

| | | |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 2 900 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 2 000 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig | Kr. | 900 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 900 000

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. | 500 000 |
|-------------------|-----|---------|

Beregnet tomteverdi

Kr. 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 1 400 000 |
|--|------------|------------------|

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

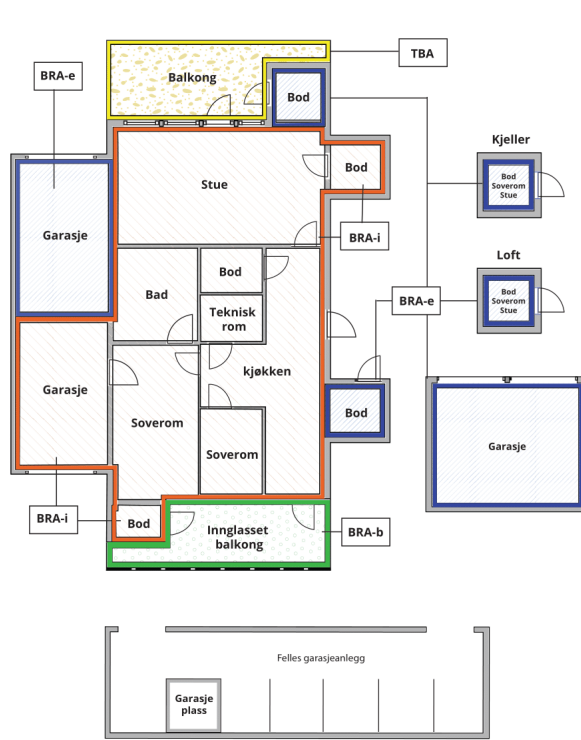
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



| | |
|---------------------------------|---|
| 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 boden |
| 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2. Etasje | 54 | | | 54 | |
| 1. Etasje | 59 | | | 59 | |
| Kjeller | | 34 | | 34 | |
| SUM | 113 | 34 | | | |
| SUM BRA | 147 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-------------------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3 | | |
| 1. Etasje | Vindfang, gang, kjøkken, stue, spisestue, vaskerom | | |
| Kjeller | | Bod / kjellerrom, bod /kjellerrom 2 | |

Kommentar

Ett soverom i 2. Etg har adkomst via annet soverom.

Vaskerom er medtatt som våtrom da det er opplegg for vaskemaskin i rommet.

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst. Her er innvendige arealer med adkomst fra inne i boligen definert som BRA-i.

Arealer som har adkomst fra utenfor boligen eller fra fellesarealer, men som likevel tilhører denne enhet er definert som BRA-e. Kjeller er medtatt som BRA-e grunnet utvendig adkomst til kjeller fra hoveddel.

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

Arealer som er definert som TBA i denne takst gjelder terrasse og platting ved inngang.

Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.

Kjeller har takhøyde på ca 2,09 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---|---------------|
| 08.5.2026 | Tor Håkon Schjørlien alene ved befaring | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3447 SØNDRE LAND | 60 | 49 | | 0 | 726.4 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Hovlivegen 2

Hjemmelshaver

Søndre Land Kommune

Kommentar

Tomteareal som er opplyst er innhentet fra kommunens webkart og er beregnet areal. Noe avvik mellom opplyst areal og faktisk areal må derfor påregnes.

Eiendomsopplysninger

Regulering

Vedtatt reguleringsplan Hovli omsorgssenter er gjeldende for eiendommen iht det som fremkommer i kommunens webkart. Se vedlegg i salgsoppgave for ytterligere informasjon og detaljer.

Tinglyste/andre forhold

Bygningen er registrert som bevaringsverdig bygning i reguleringsplan for Hovli omsorgssenter. Tiltak som virker skjemmende eller kommer i konflikt med hensynet til bevaring, tillates ikke innenfor arealet. Bygningen tillates ikke revet, men kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, og materialbruk blir opprettholdt. Ved restaurering skal, så langt mulig, fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende. Tilbygg kan tillates når dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningene og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|--------------------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Informasjon gitt av eier | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Finnes ikke | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|--|
| 1 | 18.05.2026 | Tilstandsrapport er godkjent av eier/oppdragsgiver pr. mail etter gjennomlesning av rapportutkast. |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/kl2817>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Adresse

Hovlivegen 2, 2860 HOV

Dato for energimerking

12.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-294704

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

157648896

Gårdsnummer

60

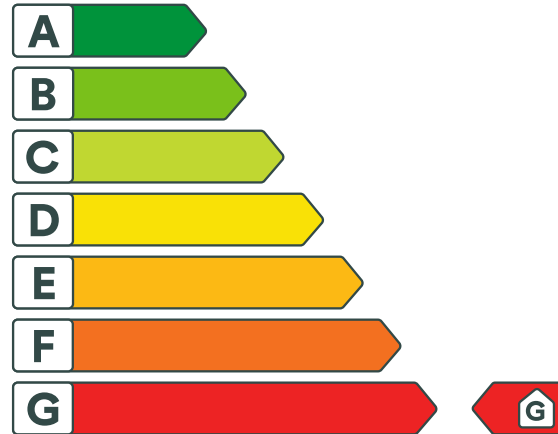
Bruksnummer

49

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

1900

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

147,0 m²

Oppvarmet bruksareal

113,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

564,89 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

716,52 kWh/m²

Totalt levert pr. år

80 966 kWh



Hovlivegen 2, 2860 HOV



Detaljering

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



Hovlivegen 2, 2860 HOV



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: 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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

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

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere 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>

Egenerklæring

Hovlivegen 2, 2860 HOV

12 May 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|--------------|--------------|--------------|
| Hovlivegen 2 | Hovlivegen 2 | |

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Jeg har ikke bodd i boligen, men er leder for Bygg og vedlikehold som forvalter, drifter og vedlikeholder Søndre Land kommunes boliger.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om selger

Selger

Kleven, Tom Kåre



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

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt inn nytt dusjkabinett

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Malmberg

2.1.6 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

30+

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Ny takteking ca 1990, Tilbygg samme år

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Søndre Land kommune

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

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**

30+

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Jevnlig vedlikehold er utført av faglært personell

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

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
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Radonmålinger utført i 2016. Årsmiddel i kjeller 287Bq/m³. Årsmiddel kjøkken 1 etg. 287 Bq/m³

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Tom Kåre Kleven

Date

2026-05-12

Identification



Tom Kåre Kleven



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Tom Kåre Kleven

12/05-2026
09:40:07

BankID OIDC
High



Søndre Land
kommune

Reguleringsplaner

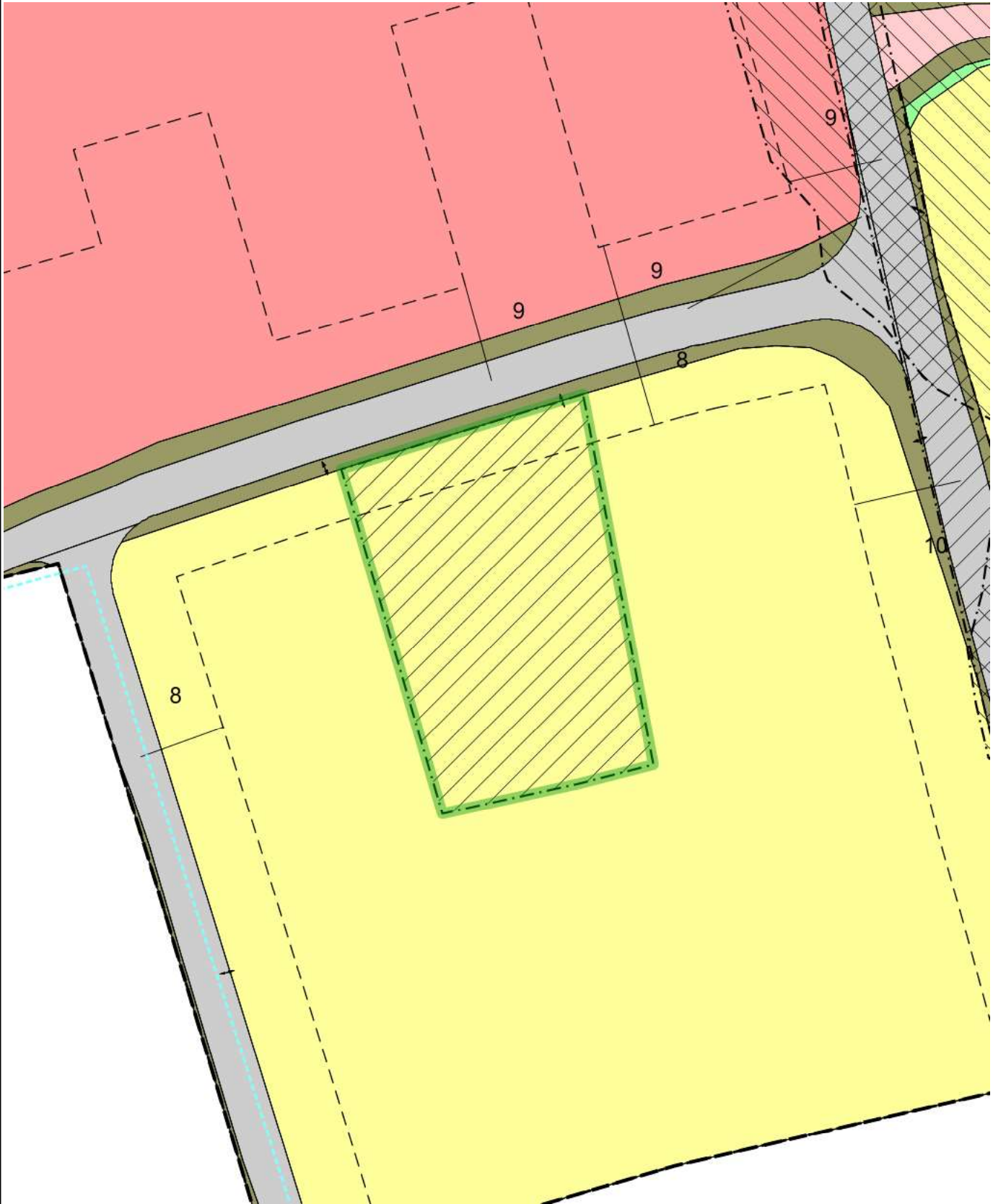
Eiendom: Gnr: 60 Bnr: 49 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Hovlivegen 2
2860 HOV



















Annen info:

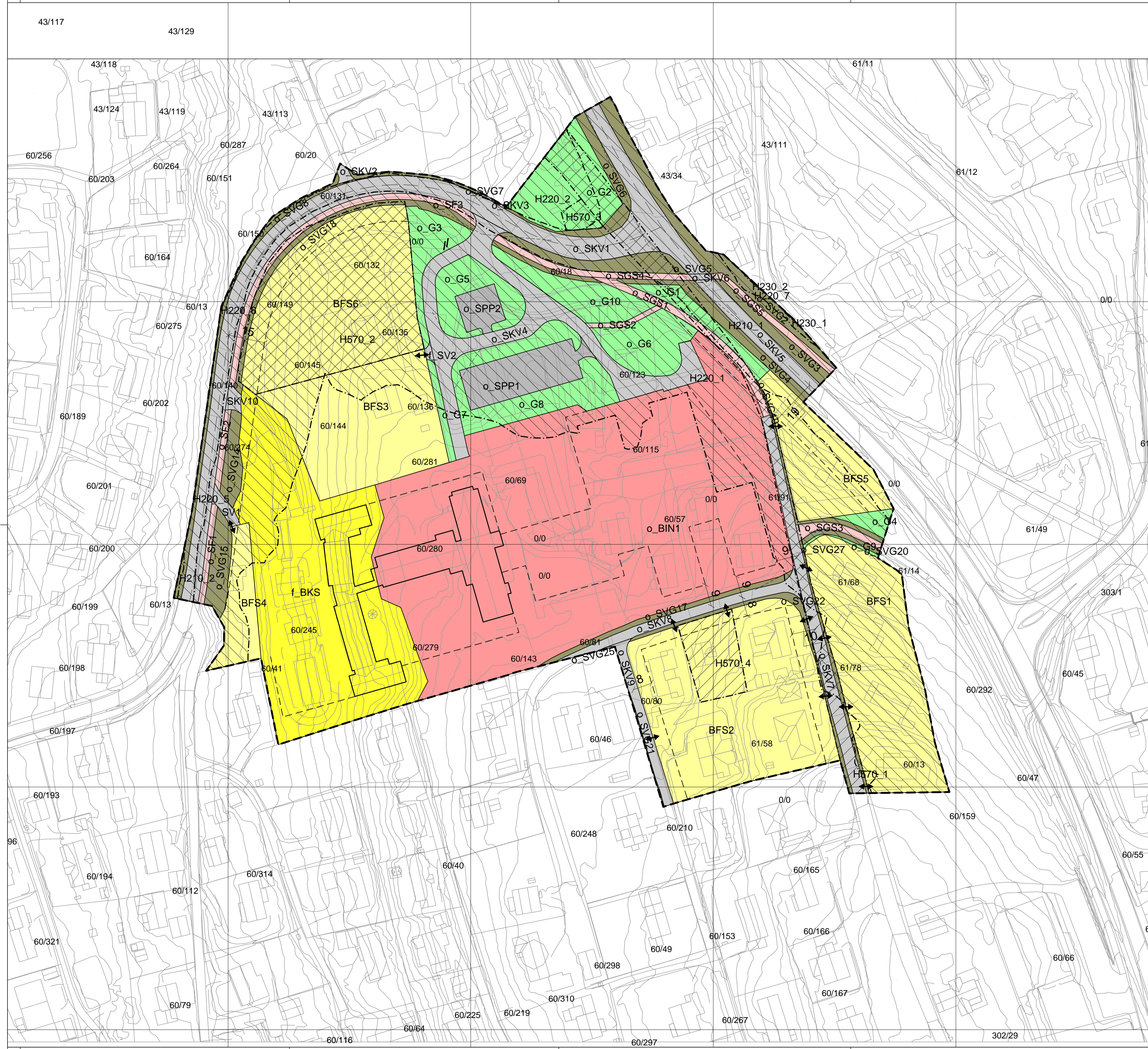


Målestokk
1:500



Tegnforklaring

| | | | | | |
|---|--|---|---------------------------------|---|----------------------|
|  | RpOmråde forslag |  | RpOmråde vedtatt - på bakkenivå |  | RpAngittHensynGrense |
|  | RpGrense |  | RpFormålgrense |  | RpStøyGrense |
|  | Avkjørsel - både inn og utkjøring |  | Byggegrense |  | Frisiktlinje |
|  | Måle- og avstandslinje |  | Bevaring kulturmiljø |  | Gul sone iht. T-1442 |
|  | Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse |  | Institusjon |  | Kjøreveg |
|  | Gang-/sykkelveg |  | Annen veggrunn - grøntareal |  | Grønnstruktur |



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BFS Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- BKS Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- o_BIN Institusjon (1163)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SV Veg (2010)
- o_SKV Kjøreveg (2011)
- o_SF Fortau (2012)
- o_SGS Gang-/sykkelveg (2012)
- o_SVG Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- o_SPP Parkeringsplasser (2082)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- o_G Grønnstruktur (3001)

§12-6 - Hensynssoner

- H210 Rød sone iht. T-1442 (210)
- H220 Gul sone iht. T-1442 (220)
- H570 Bevaring kulturmiljø (570)

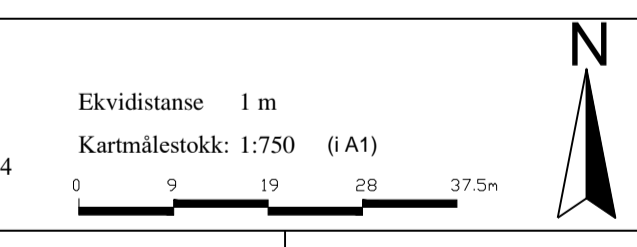
Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- RpStøyGrense
- RpAngittHensynGrense
- Byggegrense (1211)
- Bebyggelse som inngår i planen (1214)
- Regulert senterlinje (1221)
- Frisiktlinje (1222)
- Måle og avstandslinje (1259)

Punktsymboler

- Vegstenging/fysiske sperre (1231)
- Avkjørsel - både inn og utkjøring (1242)

Kartopplysninger
 Kilde for basiskart: Søndre Land kommune
 Dato for basiskart: 24.02.2017
 Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
 Høydegrunnlag: NN2000



Detaljregulering
Hovli omsorgssenter
Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID:
0536_056

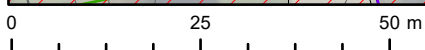
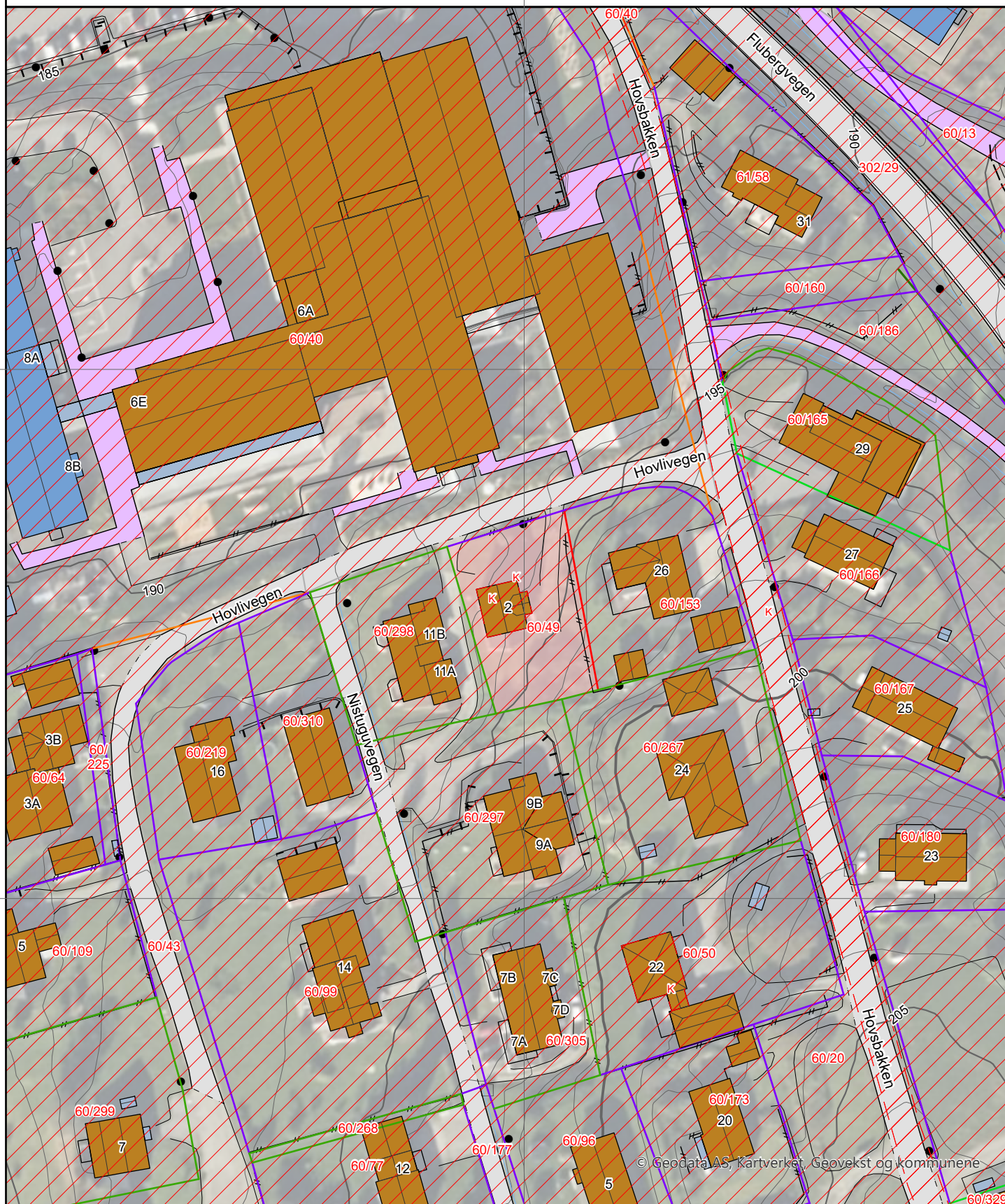
Forslagstiller:
Søndre Land kommune

| SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | | SAKS-NR. | DATO | SIGN. |
|--|----------|------------|------------|-------|
| Dato | Revisjon | | | |
| Dato | Revisjon | | | |
| Dato | Revisjon | | | |
| Kommunestyret sitt vedtak | | | | |
| Sluttbehandling i kommunestyret | | 82/17 | 20.11.2017 | |
| 2. gangs behandling | | 149/17 | 08.11.2017 | |
| Offentlig ettersyn fra 28.08.2017 til 09.10.2017 | | | | |
| 1. gangs behandling | | 118/17 | 23.08.2017 | |
| Kunngjøring av oppstart av planarbeid | | | 31.03.2016 | |
| Oppstartsmøte | | | 07.01.2016 | |
| PLANEN ER UTARBEIDET AV: | | Norconsult | TEGNNR. | DATO |
| | | | 04.08.2017 | ArD |








Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Eiendomsgrenser





- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- Punktfeste









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
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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



SØNDRE LAND
KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR HOVLI OMSORGSSENTER

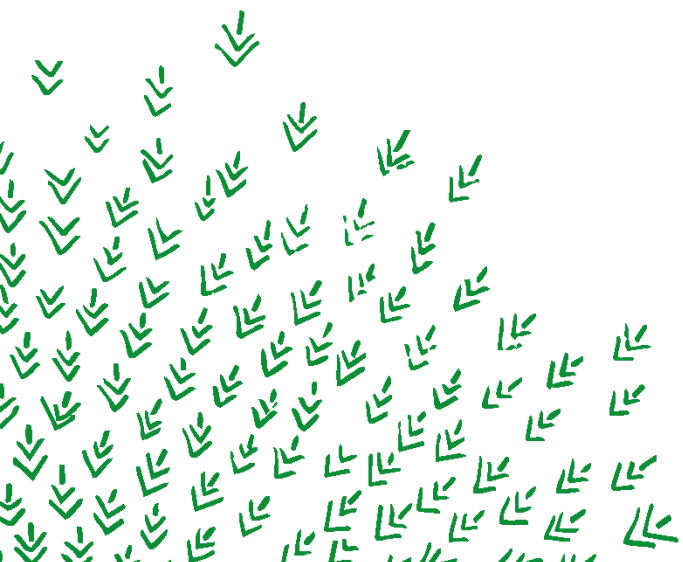
Sist revidert: 20.11.2017

Planendring av § 5.1.3 punkt b og § 5.1.3 punkt d er enstemmig vedtatt av formannskapet i Søndre Land 23.4.2018 i medhold av PBL § 12-14, jf. sak 53/18, arkivsak 18/266.

Vedtatt av kommunestyret: 20.11.2017 sak 82/17

Planid: 0536056

Arkivsak: 16/29



§ 1 PLANENS FORMÅL

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av nye Hovli omsorgssenter i Hov sentrum. Videre skal planen sikre ivaretagelse av den Bergenske Hovedveg som kulturminne, samt legge til rette for gode og sikre adkomstløsninger og snuarealer for buss.

§ 2 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart og omfatter følgende gnr/bnr:

60/297, 60/298, 60/49, 60/210, 60/248, 60/40, 60/112, 60/279, 60/280, 60/20, 60/143, 60/81, 60/46, 60/80, 60/186, 500/1, 60/180, 60/167, 60/166, 60/165, 60/267, 60/153, 60/314, 60/41, 60/245, 60/160, 60/58, 302/29 og 60/69.

Planen erstatter delvis reguleringsplanene:

- Planid 0536011, Fjordvegen/Industrivegen, vedtatt 21.08.1989
- Planid 0536005, Endring Hov sentrum, vedtatt 12.02.1982

§ 3 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§12 -5 og 12-6:

Reguleringsformål (PBL § 12-5):

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

| | |
|--|--------|
| Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse | (1111) |
| Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse | (1112) |
| Offentlig tjenesteyting – institusjon | (1163) |

Samferdselsanlegg (PBL § 12-5 nr. 2)

| | |
|---|--------|
| Veg – | (2010) |
| Kjøreveg – offentlig | (2011) |
| Fortau – offentlig | (2012) |
| Gang og sykkelveg – offentlig | (2015) |
| Annen veggrunn – grøntareal - offentlig | (2019) |
| Parkeringsplasser - offentlig | (2082) |

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

| | |
|---------------------------|--------|
| Friområde – grønnstruktur | (3001) |
|---------------------------|--------|

Hensynssoner (PBL § 12-6):

| | |
|--------------|--------|
| Støysone rød | (H210) |
| Støysone gul | (H220) |

| | |
|------------------------|----------|
| Bevaring kulturmiljø | (H570) |
| Den Bergenske Hovedvei | (H570_1) |
| Smebekk | (H570_2) |
| Gamlebakeriet | (H570_3) |
| Jordmorhuset | (H570_4) |

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Rekkefølgekrav

§ 4.1.1 Situasjonsplan

Før byggearbeidene kan påbegynnes skal det foreligge godkjent situasjonsplan. Den skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, plassering og utforming av adkomst, stigningsforhold, parkering -og biloppstillingsplasser, nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner. Utforming og plassering av felles avfallsanlegg skal vises. Planen skal videre vise terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder, forstøtningsmurer, tomtegrenser, bevaring/planting av vegetasjon m.m.

Kommunen kan kreve tegninger som viser bebyggelsens høydetilpassing i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon. Høydetilpassing kan vises med fotomontasjer, perspektivskisser eller fasadetegninger som viser flere bygninger i sammenheng.

§ 4.1.2 Støyskjermingstiltak

Før byggearbeidene kan påbegynnes skal det dokumenteres at gjeldende grenseverdier er tilfredsstilt både utenfor fasader på utendørs oppholdsareal og innendørs fra utendørs støykilder.

§ 4.1.3 Uteområder

Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for nytt omsorgssenter kan gis. Midlertidig brukstillatelse kan gis i inntil to år frem til utearealene er opparbeidet hvis dette er nødvendig mht. årstid.

§ 4.1.4 Tekniske planer

Utbygging kan ikke finne sted før det foreligger tekniske planer for vann, avløp og overvannshåndtering samt strømforsyning som er godkjent av Søndre Land kommune.

§ 4.1.4 Ny avkjørsel til Smebekk

Når ny adkomstveg til eiendommene 60/135 og 60/136 etableres skal eksisterende avkjøring fysisk stenges og veglegemet tilbakeføres til terreng.

§ 4.2 Byggegrenser

Alle bygningsdeler skal plasseres innenfor viste byggegrenser, med unntak mot Hovlivegen der det i tilknytning til bygningskroppen til omsorgssenter kan tillates mindre tekniske installasjoner med høyde inntil 2,5 meter utenfor byggegrensen. Unntatt fra byggegrensen mot kommunal veg er også plassering av trafo. Byggegrensen mot fylkesveg 34 er 19 m målt til senterlinje veg. Byggegrense mot kommunale veger måles mot senterlinje veg og er 8 m for Nistuguvegen og Hovlivegen, 10 m for Hovsbakken (langs kjøreveg) og 15 m for Fjordvegen. Dersom eksisterende bygg må rives, kan ny bebyggelse bare oppføres i tråd med regulert byggegrense.

§ 4.3 Utforming og estetikk

Det skal legges vekt på høy kvalitet i utforming av bygninger og omgivelser, med sikte på et helhetlig preg i tråd med stedets egenart og byggetradisjoner.

Jfr. også egne bestemmelser om utforming under de enkelte arealformålene nedenfor.

§ 4.4 Adkomst og parkering

- a) Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken gate/veg tomte skal ha adkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur og lignende. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 5 meter.
- b) Parkering skal som hovedprinsipp dekkes på egen eiendom. Parkering på annen eiendom kan godkjennes basert på tinglyst avtale. Parkeringsplasser på terreng eller i carport eller i frittstående eller innebygd garasje, skal medregnes i bebygd areal (BYA) med minimum 18 m² pr plass.
- c) I parkeringsanlegg med plass til 10 biler eller flere, skal minst 5 % (avrundet til nærmeste hele tall) av plassene utformes og reserveres for bevegelseshemmede. Parkering for bevegelseshemmede skal plasseres nær hovedinngang eller der det er mest tjenlig for brukerne av disse plassene.

§ 4.5 Universell utforming og tilgjengelighet

Uteoppholdsareal, interne gangveger/veger og parkeringsareal skal tilfredsstillende krav til universell utforming i henhold til gjeldende teknisk forskrift.

Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

§ 4.6 Overflatevann

- a) Overvannshåndteringen innenfor planområdet skal baseres på lokale løsninger. Søndre Land kommune krever egne anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og

bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veger og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

- b) Ved all anleggs- og byggevirksomhet skal infiltrasjon til grunnen være hovedregelen. Påslipp av overvann til offentlige overvannsledninger skal ikke overstige 5 liter/sekund på eksisterende anlegg.
- c) Senest ved søknad om igangsettingstillatelse for vann- og avløpstekniske anlegg, skal det vedlegges situasjonsplan for vann- og avløpstekniske anlegg, samt redegjørelse for håndtering av overvann/avrenning. Situasjonsplanen skal minimum vise ledningstraseer, installasjoner, fordrøyningsmagasiner, ledningsdimensjoner, magasin dimensjoner, samt materialbruk. Situasjonsplanen skal godkjennes av Søndre Land kommune.
- d) Dersom planlagt byggeområde eller allerede bebygd område, skulle vise seg å ha spesielle utfordringer med overvann, kan regnbed anlegges som tiltak mot overvann. Regnbed bør omfatte minimum 5% av nedbørsfeltet, og utføres som en nedsenkning i terrenget, plantet med naturlig og stedstilpasset vegetasjon, som fremmer oppsamling, fordrøyning og infiltrasjon av overvann.

§ 4.7 Avfallshåndtering

For området for institusjon skal det etableres felles avfallsanlegg. For de øvrige byggeområdene håndteres avfallet innenfor hver eiendom.

§ 4.8 Støy

Retningslinjer for behandling av innen- og utendørs støy iht. grenseverdier i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2016, Teknisk forskrift til plan - og bygningsloven, NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende skriv.

§ 4.9 Tekniske anlegg

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett. Dersom det skal etableres ny trafo innenfor planområdet, skal dette avklares i byggesak.

§ 4.10 Radon

Nye bygg skal utredes mot radonstråling, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk.

§ 4.11 Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal:

Innenfor området institusjon skal det etableres minimum 3 områder til felles uteoppholdsareal, hver med en størrelse minimum 150 m². Disse områdene skal

være for beboerne og opparbeides på en parkmessig måte med møteplasser og mulighet for aktivitet med egnet møblering og vegetasjon.

Innenfor planområdet skal det opparbeides en lekeplass på minimum 150m², og denne skal inneholde minimum 3 lekeapparater i tillegg til en felles møteplass på minimum 25m². Lekeplass skal opparbeides på en parkmessig måte med egnet vegetasjon.

§ 5 REGULERINGSFORMÅL

§ 5.1 Bebyggelse og anlegg

§ 5.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (1111)

- a) Frittliggende småhusbebyggelse BFS1-6 omfatter eneboliger og tomannsboliger.
- b) Det er kun tillatt med et boligbygg per eiendom.
- c) Boligbebyggelsen skal være åpen, villamessig, med bolighus på ikke over 2 etasjer. Over innredet sokkeletasje tillates kun 1,5 etasje.
- d) Terrasser og balkonger skal ikke være sammenhengende over mer enn 2 av boligens fasader.
- e) Utnyttingsgrad skal måles i % BYA av netto tomteareal og inkluderer parkeringsplasser på terreng. Grad av utnytting skal ikke overstige 40 % BYA for hver eiendom.
- f) Bebyggelsens plassering og utforming skal på hver enkelt tomt være best mulig tilpasset terrenget og omgivelsene.
- g) Hovedbygninger skal ha saltak med hovedmøneretning som følger høydekurvene i terrenget. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger. Der nabobebyggelse ikke gir klare føringer skal takvinkelen være mellom 23 og 37 grader.
- h) Parkering løses på egen grunn. Det skal settes av minimum 2 parkeringsplasser for bil pr. boenhet. Garasje tilpasses våningshuset i materialvalg, form og utseende. Maksimal grunnflate for garasje er 50 m².

§ 5.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse (1112)

- a) Konsentrert småhusbebyggelse BKS omfatter småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker. Det tillates inntil 3 etasjer.
- b) Utnyttingsgrad skal måles i % BYA av netto tomteareal og inkluderer parkeringsplasser på terreng. Grad av utnytting skal ikke overstige 60 % BYA og regnes for hele delområdet.
- c) Bebyggelsens plassering og utforming skal på hver enkelt tomt være best mulig tilpasset terrenget og omgivelsene.
- d) Terrasser og balkonger skal ikke være sammenhengende over mer enn 2 av boligens fasader.

PLANBESTEMMELSER - DETALJREGULERING

- e) Hovedbygninger skal ha saltak med hovedmøneretning som følger høydekurvene i terrenget. Takvinkel skal tilpasses nabobygninger. Der nabobebyggelse ikke gir klare føringer skal takvinkelen være mellom 23 og 37 grader.
- f) Parkering løses i felles parkeringsanlegg. Det er krav om minimum 0,5 og maksimum 1 parkeringsplass per boenhet. I felles parkeringsanlegg skal det være minst 0,2 plasser per boenhet avsatt til gjesteparkering. Minst 5 % av parkeringsplassene utformes for og reserveres bevegelsheemmede. Plassen skal lokaliseres nærmest mulig hovedinngang.

§ 5.1.3 Offentlig tjenesteyting – institusjon (1163)

- a) Innenfor byggeområde for offentlig tjenesteyting – institusjon o_BIN tillates omsorgssenter med omsorgsboliger, sykehjem, aldersbolig, helseinstitusjon samt uteoppholdsareal, veger, gang- og sykkelveger og parkeringsanlegg som naturlig hører til reguleringsformålet.
- b) Bygget kan ha en byggehøyde på inntil 5 etasjer og minimum 3 etasjer inkludert kjeller. Maksimal tillatt mønehøyde er til kote + 208 meter og maksimal tillatt gesimshøyde er kote +203 m. (NN2000).
Paragrafen er endret etter vedtak i formannskapet 23.4.2018
- c) Det skal vektlegges å dele opp bygningsmassen, innslag av tre i fasader og trekke byggehøyder så langt ned som mulig.
- d) Utnyttingsgrad skal måles i % BYA av formålsareal og inkluderer parkeringsplasser på terreng. Grad av utnytting skal ikke overstige 70 % BYA.
Paragrafen er endret etter vedtak i formannskapet 23.4.2018
- e) Alle takformer er tillatt.
- f) Det skal tilrettelegges for min 80 og maks 110 parkeringsplasser. Av disse skal minimum 40 % være i parkeringskjeller. Det kan tillates parkering i flere etasjer.
- g) Det skal tilrettelegges for HC-parkeringsplasser. Totalt skal det være 5 % HC-plasser. HC i parkeringskjeller skal plasseres nær heis og de øvrige plasseres i nærheten av aktuelle inngangspartier på bygg. I parkeringshus/-kjeller må det tas hensyn til kravet om ekstra høyde for spesialtilpasset kjøretøy og gis god klareringspassasje.
- h) Det skal legges til rette for etablering av ladeplasser for el-bil.
- i) Det skal opparbeides minimum 20 sykkelparkeringsplasser ved innganger og spesielt i forbindelse med ansattinnganger. Disse skal tilstrebes å legge under tak. Det skal legges til rette for mulighet for opplegg til lading av el-sykler.

§ 5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.2.1 Veg (2010 og 2011)

- *Offentlig veg*
Områder vist som o_SKV1-10 skal benyttes til offentlig kjøreveg

- *Veg*

Områder vist som f_SV1 skal benyttes til felles kjøreveg. Atkomsten f_SV1 skal være felles for eiendommene gnr/bnr 60/135 og 60/136 og koples inn på dagens atkomstveg inne på eiendommene.

§ 5.2.2 Fortau (2012)

Område vist som o_SF1-3 er fremtidig fortau. Dette skal anlegges med vegbredde 2,5 m.

§ 5.2.3 Gang og sykkelveg (2015)

Gang- og sykkelveg er angitt på plankartet med o_SGS1-5. Ingen installasjoner, bygg eller noen andre hindringer skal plasseres midlertidig eller varig i de regulerte gang- og sykkelveg traseene, med unntak av eventuelle trafikksperrer for motorisert ferdsel som offentlige myndigheter setter opp.

- *Offentlig gang -og sykkelveg – nåværende*

Område vist som o_SGS2-5 er eksisterende gang- og sykkelveg. Denne er regulert som bygget med vegbredde 2,5 – 2,8 m.

- *Offentlig gang- og sykkelveg – fremtidig*

Område vist som o_SGS1 er fremtidig gang- og sykkelveg. Denne skal anlegges med vegbredde 3 m bredde.

§ 5.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (2019)

Arealene o_SVG skal benyttes til snølagring, grøfter, veiskulder og andre funksjoner som følger av tilliggende veiareal. Arealene skal tilsås eller på annen måte opparbeides slik at de i størst mulig grad naturlig inngår som del av tilliggende arealer. Innenfor arealet kan det bygges til forstøtningsmur i tilknytning til veganlegget.

§ 5.2.5 Parkeringsplasser (2082)

Områder vist som o_SPP1-2 benyttes til parkering.

§ 5.3 Grønnstruktur

§ 5.3.1 Friområde – grønnstruktur (3001)

Området vist som o_G1-10 er avsatt til og skal opparbeides parkmessig. Området skal være åpent for allmennheten og kan inneholde lekeplass, snarveger og møteplasser.

§ 5.4 Hensynssoner

§ 5.4.1 Rød støysone(H210)

Innenfor rød sone tillates ikke arealbruk med støyfølsomt bruksformål.

§ 5.4.2 Gul støysone(H220)

Innenfor gul støysone skal det ved byggesøknad tas hensyn til og dokumenteres at boenhetene med tilhørende uteområder tilfredsstillende anbefalte støygrenser i rundskriv T-1442/2016 og NS8175, eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende skriv.

For utbyggingsområder i gul støysone skal det gjennomføres nødvendig skjerming slik at hver boenhet og evt. fellesrom skal ha tilgang til uteoppholdsareal og dessuten

støynivå utenfor rom med støyfølsomme bruksformål under Lden 55 dB. Dersom dette ikke er mulig for støy på yttervegger utenfor rom med støyfølsomme bruksformål må det sikres ventilasjon og solskjerming her slik at lufting ikke er nødvendig.

§ 5.4.3 Bevaring kulturmiljø (H570)

- *Den Bergenske Hovedvei (H570_1)*

Formålet med hensynssonen er å bevare traseen for den gamle Kongevegen fra Hov kirke og nordover til Hovsbakken nr. 31. Hensynssonen er merket av på plankartet, også på område der veglinjen ikke er synlig i terrenget. Tiltak langs traseen som medfører endringer i linjeføring og vertikalkurvatur skal avklares med regional kulturminnemyndighet.

Kjøreveg som ligger i trase for Bergenske hovedvei kan endres til gang- og sykkelveg.

- *Smebekk (H570_2)*

Bygninger, og den jordbruksmessige sammenhengen de inngår i, er bevaringsverdig. Tiltak som virker skjemmende eller kommer i konflikt med hensynet til bevaring, tillates ikke innenfor arealet. Bevaringsverdige bygninger tillates ikke revet, men kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering og materialbruk blir opprettholdt. Ved restaurering skal, så langt mulig, fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende. Tilbygg/evt. garasje kan tillates når dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningene og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

- *Gamlebakeriet (H570_3) og Jordmorhuset (H570-4)*

Bevaringsverdig bygning. Tiltak som virker skjemmende eller kommer i konflikt med hensynet til bevaring, tillates ikke innenfor arealet. Bygningen tillates ikke revet, men kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, og materialbruk blir opprettholdt. Ved restaurering skal, så langt mulig, fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende. Tilbygg kan tillates når dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningene og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

§ 6 Retningslinje

Varslingsplikt ved funn av kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeide straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snares sendes kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befarig og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

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.



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.



Søndre Land kommune

Utskriftsdato: 13.05.2026

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. | 49 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse: | Hovlivegen 2, 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 <input checked="" type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |
| - Sist avlest dato | 31.12.2025 | |
| - Sist avlest målerstand (kubikkmeter) | 0 | |
| Kommentar: | | |
| Forbruksgebyr vann kr.73,37 pr. kbm. Forbruksgebyr avløp kr. 72,68 pr. kbm. Registrert forbruk i 2025 var 0 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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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 eiendomsforsørsler.

Hovlivegen 2

Nabolaget Hov - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

| | |
|-----------------------|------------|
| Hov sentrum sørgående | 5 min |
| Totalt 7 ulike linjer | |
| 0.4 km | |
| Eina stasjon | 27 min |
| Linje RE30 | |
| 27.8 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 | |
| 29.3 km | |
| Gjøvik videregående skole | 30 min |
| 1050 elever | |
| 30.6 km | |

Ladepunkt for el-bil

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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

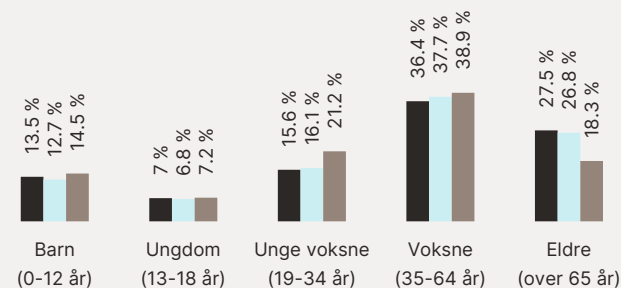


Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



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) | 7 min |
| 73 barn | |
| 0.6 km | |
| Grettegutua barnehage (1-5 år) | 15 min |
| 48 barn | |
| 1.2 km | |

Dagligvare

| | |
|---------------|-------|
| Kivi Hov | 7 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

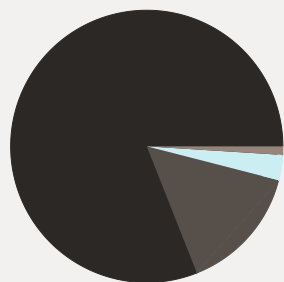
Sport

⚽ Fagerlundfeltet balløkke 10 min 🚶
Ballspill 0.9 km

⚽ Klinkenberg balløkke 18 min 🚶
Ballspill 1.4 km

🏊 Hov Treningssenter 7 min 🚶

Boligmasse



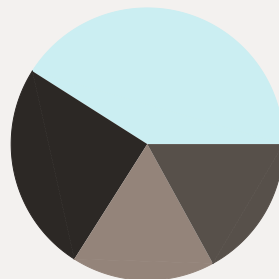
■ 81% enebolig
■ 3% rekkehus
■ 1% blokk
■ 15% annet

Varer/Tjenester

📍 Bergfoss Senteret 23 min 🚶

📍 Apotek 1 Hov 6 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% |

