

Tilstandsrapport



Enebolig m/garasje



Nordbergsvegen 25, 2860 HOV



SØNDRE LAND kommune



gnr. 45,45, bnr. 86,84, snr. 0,0

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 10.08.2026

Rapportdato: 17.08.2026

Oppdragsnr.: 20279-2020

Eiendomsverdi ref nr: JD1389

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 bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET OG GENERELT OM EIENDOMMEN:

Boligeiendom med fin beliggenhet i Hov. Flott utsikt fra eiendommen.
Området er bebygget med boliger og det er fra denne eiendom ca 2 km til Hov sentrum der man finner de fleste fasiliteter. Det er fine turmuligheter i området sommer og vinter. Boligen inneholder blant annet tre soverom, 2 flislagte bad og vaskerom. Funksjonelt kjøkken med plass for spisemøbler og en romslig stue.
Parkering i garasje og biloppstillingsplass på eiendommen.

STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:

Boligen har hovedsaklig standard fra byggeår og fremsto i generelt god stand etter alder ved befaring. Det er likevel en del avvik sammenlignet med dagens krav bla. i våtrom der man må vurdere tiltak.
Noe vedlikehold av overflater må påregnes utvendig og innvendig.
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 er oppført i 2009.
Bygningen er oppført over 1 etasje + oppstugu på midten med soverom og loftsstue.
Ringmur av betong.
Etagenskiller av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår og støpt plate på mark i 1. Etg.
Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel.
Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med takstein.

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 tilnærmet flat/slakt skrånet på overflater.
Opparbeidelse med plen, grus, belegningsstein og diverse beplantning. En del ugress mellom belegningssteiner observert ved befaring.
Biloppstillingsplass på eiendommen.

ÅRLIGE KOSTNADER:

Kommunale kostnader iht kommunens gjeldende satser.

Enebolig m/garasje - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takstein. Undertak av sutakplater som er vurdert fra luke til kaldloft over soverom og bad, takkonstruksjon utover dette er lukket og derfor er undertak ikke vurdert utover det som synes fra luke til loft. 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.
Renner og nedløp av metall. Heldekkende beslag montert på pipe.
Takkonstruksjon av tre med saltak og kaldloft på del over soverom og bad. Takkonstruksjon i loftsetasje og stuedel består av lukket sperrekonstruksjon.
Konstruksjonen er isolert mot varm sone med mineralull ut fra det som synes på kaldloft.
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 befaring.
Vinduer med isolerglass.
Ytterdør med malte overflater til garasjerom og entrè. Terrassedør med isolerglass i 2. Etg til veranda utenfor stue og 1. Etg. til platting
Ytterdør med malte overflater til vaskerom.
Terrassedør med isolerglass.
Veranda med adkomst fra soverom. Oppført med pkt. fundamenter av trestolper til betongfundamenter med trebjelkelag over. Gulv med bjelkelag av tre med tregulv over og rekkverk av tre.
Veranda utenfor loftsstue som dels er bygget over kjøkken og fremre del med pkt fundamenter av trestolper til betongfundamenter.
Gulvkonstruksjon i fremre del av bjelkelag av tre der det er lagt plater over med papp som er ført inn på gulv mot vegg i loftsstue iht opplyst av eier. Papp under tregulv lar seg ikke vurdere i sin helhet grunnet at det er lagt tregulv over. Rekkverk av tre montert.
Det er ikke mulig å vurdere lufting av konstruksjonen under papp.
Arbeider utført av eier og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Anbefales at dokumentasjon fremskaffes hvis mulig.
Platting på terreng utenfor stue og kjøkken med adkomst fra terreng utvendig og fra terrassedør i stue. Oppført på pkt fundamenter med trebjelkelag over.
Tregulv over bjelkelag og rekkverk av tre montert.
Platting på terreng på baksiden av boligen med adkomst fra vaskerom og garasje.
Garasje som er bygget inntil boligen med utvendig adkomst.
Garasje har støpt plate på mark og grunnmur av leca.
Vegger er oppført i bindingsverk av tre med utvendig trepanel.
Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med takstein. Noe mose på overflater av takstein observert.

Beskrivelse av eiendommen

Lokalt fuktmerke inne i garasje som iht opplyst av eier er tidligere skade etter kondensering/lekkasje fra tak. Dette er utbedret og det har ikke kommet inn vann de senere år iht opplyst av eier. Adkomstør til garasje fra platting på baksiden og leddport til garasjerom med elektrisk portåpner.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv har overflater av parkett, fliser og heltre. Innvendige vegger er kledd med malte plater, tapet og trepanel. Innvendige himlinger er kledd med 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. Støpt plate på mark. Forutsatt isolert og fuktsikret iht gjeldende krav for byggeår. Isolering og fuktsikring mot grunn lar seg ikke vurdere og det forutsettes at dette er utført etter normal praksis for byggeår. Bygget er oppført før krav om radonsperre. Murt pipe som er sentrert på yttervegg i stue. Sotluke plassert i stue. 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. Trapp av tre mellom etasjer. Innvendige malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Badet er fra byggeår.
Overflater på gulv av fliser.
Vegger har overflater av fliser.
Badet er innredet med servant med skap, dusjsone og WC.
Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.
Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte.

Våtrom › 1. Etasje › Bad 2 (adkomst fra soverom)
Badet er fra byggeår.
Overflater på gulv av fliser.
Vegger har overflater av fliser.
Badet er innredet med servant med skap, WC og dusjkabinett.
Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.
Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Vaskerom er fra byggeår.
Overflater på gulv av fliser.
Vegger har overflater av panelplater.
Vaskerommet er innredet med innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Innredningen har under og overskap med profilerte fronter. Benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Oppvaskemaskin, stekeovn og kjøleskap montert på kjøkken. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør vannrør med fordelerskap plassert på vaskerom. Rørskap besikket innvendig og drenering til gulv med sluk påvist. Stoppekran plassert i vannskap på vaskerom. Synlige avløpsrør innvendig består av: 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 befaring. Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk. Bereder er plassert på vaskerom. Boligen har el. anlegg fra byggeår. Sikringsskap er plassert på vegg i vaskerom. El. anlegget er kun visuelt besikket og det anbefales alltid på generelt grunnlag gjennomgang med fagmann for ytterligere kontroll av anleggets tilstand. Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til enhver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav. Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri. Eldre boliger enn Tek 10: Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarsler i hver etasje. Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):
-En røykvarsler i hver etasje.
-En i sone utenfor soverom.
-En i sone kjøkken/stue.
-En i sone utenfor teknisk rom.
For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarslere på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).
Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering rundt grunnmur fra byggeår. Ringmur av betong og støpt plate på mark. Overflater av mur er ikke vurdert rundt store deler av boligen grunnet at det er montert plattinger mot vegger som begrenser synlighet av overflater. Støttemur av betongstein på baksiden av boligen. Terreng rundt grunnmur er tilnærmet flatt. Vannrør av plast. Avløpsrør av plast. 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.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	209 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	199 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig m/garasje

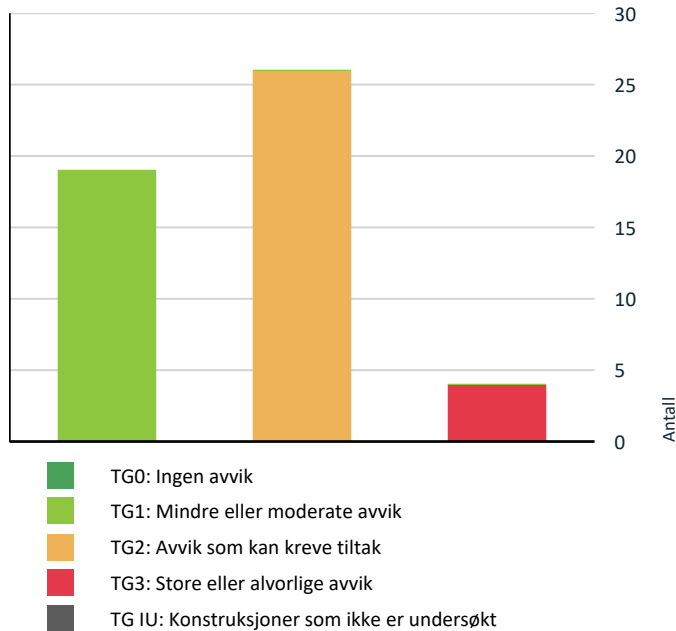
- Det foreligger ikke tegninger
- Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiver.

Stabbur

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

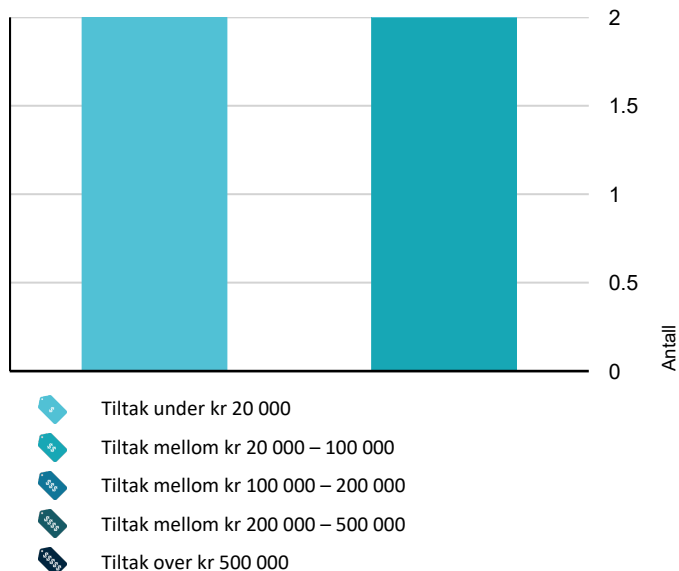
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/garasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Ytterdører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassedør til veranda utenfor soverom [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Skadedyr og fuktrevende insekter [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 (adkomst fra soverom) > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 (adkomst fra soverom) > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 (adkomst fra soverom) > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 (adkomst fra soverom) > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	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 > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ! Det er påvist sprekker i overflater av pipe ved befaring.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for hele anlegget.
- ! Observert løs stikkontakt i 2. Etg.
- ! Lokalt observert sprekt stikkontakt.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/GARASJE

**Byggeår**

2009

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremsto som jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Opplyst byggeår av eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein. Undertak av sutaksplater som er vurdert fra luke til kaldloft over soverom og bad, takkonstruksjon utover dette er lukket og derfor er undertak ikke vurdert utover det som synes fra luke til loft. 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.

Vurdering av avvik:

- Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.
- Observert mose på taktekking ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Rengjøring av mose må påregnes.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Mose på takteking



Mose på takteking



Mose på takteking

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Forkantbeslag er ikke avsluttet helt inntil veggkonstruksjon som medfører økt risiko for fuktskader i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Lokal utbedring anbefales.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Forkantbeslag ikke ført helt inntil vegg.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre med saltak og kaldloft på del over soverom og bad. Takkonstruksjon i loftsetasje og stuedel består av lukket sperrekonstruksjon.

Tilstandsrapport

Konstruksjonen er isolert mot varm sone med mineralull ut fra det som synes på kaldloft.

Vurdering av avvik:

- Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Innhent dokumentasjon om mulig.

TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 2 Yttervegger/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.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking av panel.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med malte overflater til garasjerom og entrè. Terrassedør med isolerglass i 2. Etg til veranda utenfor stue og 1. Etg. til platting

TG 3 Ytterdører - 2

Beskrivelse

Ytterdør med malte overflater til vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på dør.

Konsekvens/tiltak

- Døren må skiftes ut.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Fuktskade på dør

Terrassedør til veranda utenfor soverom

Beskrivelse

Terrassedør med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Observert lokal skade i overflater av terrassedør og dør er noe vanskelig å lukke/åpne.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring av skade i overflate og justering av dør anbefales.

TG satt ut fra nevnte punkter.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Skade i terrassedør

Veranda utenfor soverom

Beskrivelse

Veranda med adkomst fra soverom. Oppført med pkt. fundamenter av trestolper til betongfundamenter med trebjelkelag over. Gulv med bjelkelag av tre med tregulv over og rekkverk av tre.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet. Dagens krav til rekkverk er 100 cm.

Veranda utenfor loftsstue

Beskrivelse

Veranda utenfor loftsstue som dels er bygget over kjøkken og fremre del med pkt fundamenter av trestolper til betongfundamenter. Gulvkonstruksjon i fremre del av bjelkelag av tre der det er lagt plater over med papp som er ført inn på gulv mot vegg i loftsstue iht opplyst av eier. Papp under tregulv lar seg ikke vurdere i sin helhet grunnet at det er lagt tregulv over. Rekkverk av tre montert.

Tilstandsrapport

Det er ikke mulig å vurdere lufting av konstruksjonen under papp.
Arbeider er utført av eier og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Anbefales at dokumentasjon fremskaffes hvis mulig.

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting på terreng utenfor stue og kjøkken med adkomst fra terreng utvendig og fra terrassedør i stue. Oppført på pkt fundamenter med trebjelkelag over.

Tregulv over bjelkelag og rekkverk av tre montert.

Platting på terreng på baksiden av boligen med adkomst fra vaskerom og garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet rekkverk må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råte i rekkverk



Råte i rekkverk

Garasje

Beskrivelse

Garasje som er bygget inntil boligen med utvendig adkomst.

Garasje har støpt plate på mark og grunnmur av leca.

Vegger er oppført i bindingsverk av tre med utvendig trepanel.

Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med takstein. Noe mose på overflater av takstein observert.

Lokalt fuktmerke inne i garasje som iht opplyst av eier er tidligere skade etter kondensering/lekkasje fra tak. Dette er utbedret og det har ikke kommet inn vann de senere år iht opplyst av eier.

Adkomstdør til garasje fra platting på baksiden og leddport til garasjerom med elektrisk portåpner.

Denne delen av bygningen er ansett som en tilleggsbygning og er ikke omfattet av avhendingsloven. Det er derfor kun utført en enkel beskrivelse og ikke gitt tilstandsgrad for bygningen.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv har overflater av parkett, fliser og heltre.

Vurdering av avvik:

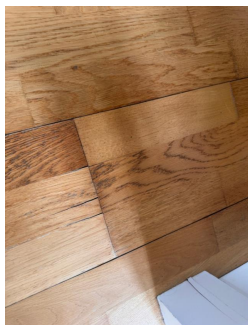
- Lokalt fuktskade i gulv ved trapp til 2. Etg. observert. Dette skyldes at det tidligere var plassert en plante på gulv der det lekket vann fra denne til gulvoverflater. Noe slitasje observert på gulvoverflater i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

- Noe vedlikehold av overflater må påregnes.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Fuktskade i gulv ved trapp

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger er kledd med malte plater, tapet og trepanel.
Innvendige himlinger er kledd med malte/folierte plater.

TG 2 Etasjeskiller

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 lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Anbefales løpende overvåking av konstruksjonen. Om skjevheter forverres anbefales det ytterligere undersøkelser av årsak og evt. tiltak med oppretting/stabilisering.

TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 2 Gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt plate på mark.

Forutsatt isolert og fuktsikret iht gjeldende krav for byggeår.

Isolering og fuktsikring mot grunn lar seg ikke vurdere og det forutsettes at dette er utført etter normal praksis for byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere. Avviket kan skyldes unøyaktighet ved utførelse, men kan også skyldes noe setninger i grunn. TG satt ut fra skjevheter i gulvkonstruksjonen.



Radon

Beskrivelse

Bygget er oppført før krav om radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



Område på kart som er gult har moderat til lav risiko for radon i grunn.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt pipe som er sentrert på yttervegg i stue.

Sotluke plassert i stue.

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 befarings og evt. opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er påvist sprekker i overflater av pipe ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Opplyst av eier at feiervesenet har anbefalt montering av sotlukestein.
- Lokale utbedringer av overflater anbefales.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Ikke montert håndlist på vegg

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige malte dører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært noe forekomst av mus på kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert og evt. utføre tiltak for å hindre adkomst.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.

Overflater på gulv av fliser.

Vegger har overflater av fliser.

Badet er innredet med servant med skap, dusjsone og WC.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte.

1. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

- Anbefales om mulig at dokumentasjon fremskaffes. TG satt ut fra at det ikke er fremlagt sjekklister eller bildedokumentasjon på arbeider med membran/tettesjikt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

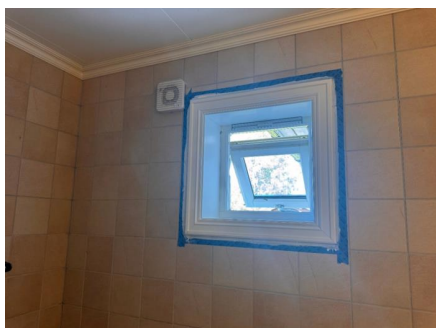
Vegger har overflater av fliser. Himlinger har overflater av malte/folierte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Vindu plassert i våtsone er en uheldig løsning som medfører økt risiko for fuktskader.



Vindu i våtsone

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv har overflater av fliser.

Fallforhold er målt med laser. Målt ca 1,5 cm fall fra gulv ved terskel til sluk i dusjsone.

Overflater i rommet er vurdert ut fra det som var synlig ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Observert noe sprekker i silikonfuge.

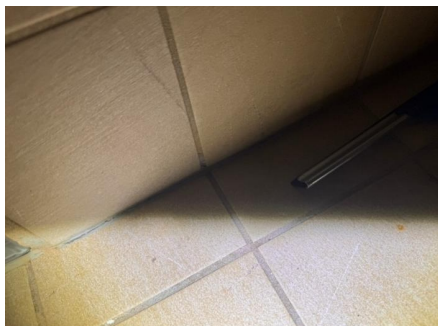
Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Da det ikke er tegn til membranoppkant mot terskel kan avvik i fallforhold i ytterste konsekvens medføre at evt. lekkasjevann ledes ut av rommet.
- Refuging av silikonfuger anbefales vurdert.

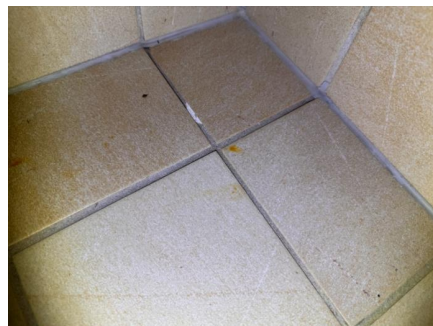
Det er lokalt observert noe sprang mellom fliser som sannsynligvis er fra byggeår.

TG satt ut fra nevnte punkter over.

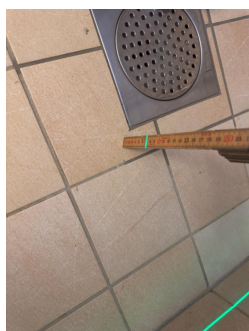
Tilstandsrapport



Noe oppsprekt silikonfuge



Noe sprang mellom fliser



1,5 cm mot sluk fra gulv ved terskel

1. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsone. Membran er ikke synlig da denne er plassert under fliser på vegger og gulv. Ved besiktigelse av sluk ble det observert indikasjoner på membran under klemring.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



Sluk i dusjsone

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med skap, WC montert på gulv og dusjsone i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

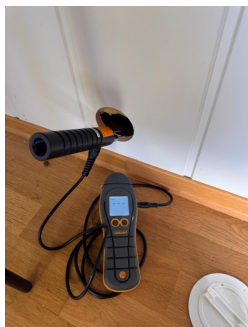
- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for fuktskader over tid.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 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 > BAD 2 (ADKOMST FRA SOVEROM)

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.
Overflater på gulv av fliser.
Vegger har overflater av fliser.
Badet er innredet med servant med skap, WC og duskabinett.
Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.
Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte.

1. ETASJE > BAD 2 (ADKOMST FRA SOVEROM)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Anbefales om mulig at dokumentasjon fremskaffes. TG satt ut fra at det ikke er fremlagt sjekklister eller bildedokumentasjon på arbeider med membran/tettesjikt.

1. ETASJE > BAD 2 (ADKOMST FRA SOVEROM)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD 2 (ADKOMST FRA SOVEROM)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv har overflater av fliser.

Fallforhold er målt med laser.

Overflater i rommet er vurdert ut fra det som var synlig ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt og det er ingen membranoppkant mot terskel til rommet ut fra det som synes.

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. Det benyttes kabinett i rommet slik at bruksvann ledes til sluk via kabinett. Ved eventuelle lekkasjer i rommet vil det kunne være risiko for at lekkasjevann renner ut av rommet grunnet dårlig fall mot sluk.



Underkant av 1 cm fall mot sluk fra terskel

1. ETASJE > BAD 2 (ADKOMST FRA SOVEROM)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsone under kabinett. Membran er ikke synlig da denne er plassert under fliser på vegger og gulv. Ved besiktigelse av sluk ble det observert indikasjoner på membran under klemring.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vannrett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)
- Det er ingen indikasjoner på bruk av mansjett rundt rørgjennomføringer i gulv under vask.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fukttinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
- Manglende tetting rundt rørgjennomføringer kan medføre fukt i underliggende konstruksjoner over tid selv om det er liten risiko for skade i dette området da det er betonggulv på grunn.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Sluk under kabinett



Ikke synlig mansjett rundt rørgjennomføringer i gulv

1. ETASJE > BAD 2 (ADKOMST FRA SOVEROM)

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med skap, Dusjkabinett og WC montert på gulv.

1. ETASJE > BAD 2 (ADKOMST FRA SOVEROM)

Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1. ETASJE > BAD 2 (ADKOMST FRA SOVEROM)

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.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom er fra byggeår.
Overflater på gulv av fliser.
Vegger har overflater av panelplater.
Vaskerommet er innredet med innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte.
Enkelte overflater i romme er ikke vurdert i sin helhet grunnet lagrede gjenstander/tekniske installasjoner.

1. ETASJE > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Anbefales om mulig at dokumentasjon fremskaffes. TG satt ut fra at det ikke er fremlagt sjekklister eller bildedokumentasjon på arbeider med membran/tettesjikt.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Veggplater er ikke egnet for bruk i våtrom/våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tettesjikt i sone bak utslagsvask for at vegger skal tilfredsstille dagens krav til våtrom.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv har overflater av fliser.
Fallforhold er målt med laser.

Tilstandsrapport

Overflater i rommet er vurdert ut fra det som var synlig ved befaringsgang.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Selv om det er noe mindre fall mot sluk i rommet enn dagens krav så vil sannsynligvis evt. lekkasjevann ledes til sluk i rommet. TG satt ut fra at det er avvik fra dagens krav til fall mot sluk i rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i rommet. Eventuell membran under fliser lar seg ikke vurdere og det er ikke fremlagt dokumentasjon for dette. Vegger med våtsone har ikke tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtrommet mangler vanntett sjikt på våtsone vegger.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsgangstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone(vegg bak vask). Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Kostnadsestimat gjelder etablering av tettesjikt på vegger bak vask da det er dette som medfører TG 3 i rapporten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ingen indikasjoner på membran i sluk på vaskerom



Ikke tettesjikt på vegg bak vask i rommet

1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin i rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

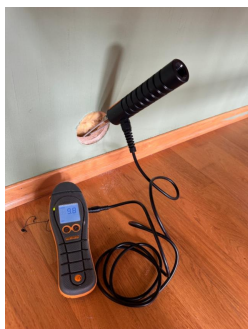
TG satt grunnet at det ikke er tilluft til rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 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 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Innredningen har under og overskap med profilerte fronter.
Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.
Oppvaskemaskin, stekeovn og kjøleskap montert på kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør vannrør med fordelerskap plassert på vaskerom.
Rørskap besiktiget innvendig og drenering til gulv med sluk påvist.
Stoppekran plassert i vannskap på vaskerom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

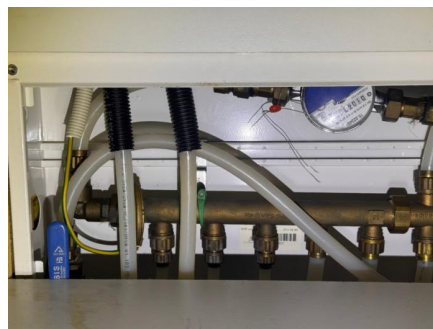
- Det er ikke montert tettemuffer i overgang mellom ytterrør og innerrør.

Konsekvens/tiltak

- Tettemuffer må påregnes montert.



Ikke montert tettemuffer i overgang mellom ytterrør og innerrør.



Stoppekran i vannskap

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør innvendig består av: Plast.

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 befarig. Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har el. anlegg fra byggeår.

Sikringsskap er plassert på vegg i vaskerom.

El. anlegget er kun visuelt besiktiget og det anbefales alltid på generelt grunnlag gjennomgang med fagmann for ytterligere kontroll av anleggets tilstand.

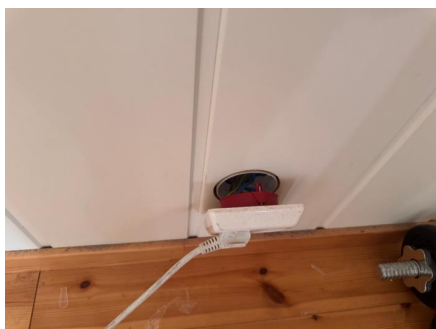
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for hele anlegget.
- Observert løs stikkontakt i 2. Etg.
- Lokalt observert sprekt stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Samsvarserklæring anbefales fremskaffet.
- Tilfredsstillende innfesting av stikkontakt må påregnes.
- Utsifting av stikkontakt som er sprekt anbefales.



Løs stikkontakt



Sprekt stikkontakt

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befarings. Det er til enhver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav. Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarslere i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):

- En røykvarslere i hver etasje.

- En i sone utenfor soverom.

- En i sone kjøkken/stue.

- En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarslere på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering rundt grunnmur fra byggeår.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur av betong og støpt plate på mark. Overflater av mur er ikke vurdert rundt store deler av boligen grunnet at det er montert plattinger mot vegger som begrenser synlighet av overflater.

Vurdering av avvik:

- Lokal sprekk i grunnmur observert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Støttemur av betongstein på baksiden av boligen.

Vurdering av avvik:

- Mye mose på overflater av støttemur og lokalt noe forflytning av støttemur observert.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring og vedlikehold av støttemur anbefales.



Mose på overflater og noe skjevheter i mur

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt grunnmur er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Terreng er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- 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.

TG 3 gitt grunnet at NS3600-2025 beskriver at flatt terreng skal gis TG 3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Beskrivelse

Vannrør av plast.

Avløpsrør av plast.

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.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er påvist sprekker i overflater av pipe ved befaring.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for hele anlegget.
- Observert løs stikkontakt i 2. Etg.
- Lokalt observert sprekt stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet. Dagens krav til rekkverk er 100 cm.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Opplyst av eier at feiervesenet har anbefalt montering av sotlukestein.
- Lokale utbedringer av overflater anbefales.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Samsvarserklæring anbefales fremskaffet.
- Tilfredsstillende innfesting av stikkontakt må påregnes.
- Utsifting av stikkontakt som er sprekt anbefales.

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Lager

Byggeår

2016

Kommentar

Byggeår basert på opplysninger gitt i eiendomsverdi.no

Standard

Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold

Bygget fremsto som jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Tømmerbygning oppført på pkt fundamenter mot grunn. Gulvkonstruksjon av trekonstruksjoner med tregulv innvendig.

Vinduer og dør fra byggeår.

Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med trebord.

Bygningen fremsto i generelt god stand etter alder, men må påregnes løpende vedlikehold da det er noe lokal slitasje i overflater.

TG ikke gitt for tilleggsbygning og denne er ikke vurdert på likt nivå med hovedbygning med tanke på tilstand. Ytterligere feil utover det som er opplyst kan derfor forekomme.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

199 m²/165 m²

Enebolig m/garasje: 2 Bad, Vaskerom, Entré, Gang, Kjøkken, 3 Soverom, Stue, Garasje, Loftstue

Andre bygg: Stabbur

Bruksareal andre bygg: 10 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, 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 4 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

Markedsvurdering

Boligeiendom med fin beliggenhet i Hov. Flott utsikt fra eiendommen.

Området er bebygget med boliger og det er fra denne eiendom ca 2 km til Hov sentrum der man finner de fleste fasiliteter.

Det er fine turmuligheter i området sommer og vinter.

Boligen inneholder blant annet tre soverom, 2 flislagte bad og vaskerom. Funksjonelt kjøkken med plass for spisemøbler og en romslig stue.

Boligen har hovedsaklig standard fra byggeår og fremsto i generelt god stand etter alder ved befaring. Det er likevel en del avvik sammenlignet med dagens krav bla. i våtrom der man må vurdere tiltak.

Noe vedlikehold av overflater må påregnes utvendig og innvendig.

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.

Differanse mellom teknisk verdi og markedsverdi skyldes at byggekostnader etter fradrag tillagt tomterverdi er høyere enn det man kan forvente som salgsverdi i dagens marked med eiendommens beliggenhet og sammenlignbare salg i nærområdet.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig m/garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 250 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig m/garasje	Kr.	4 250 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	130 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 380 000

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.	450 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 850 000
--	------------	------------------

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

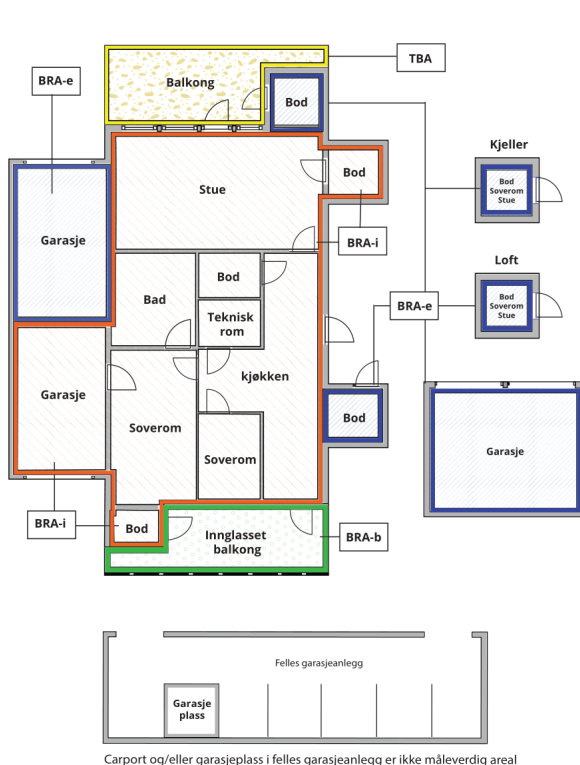
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig m/garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	120	34		154	30
Loftsetasje	45			45	15
SUM	165	34			45
SUM BRA	199				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, bad 2 (adkomst fra soverom), vaskerom, entré, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, stue	Garasjerom	
Loftsetasje	Soverom, loftstue		

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst. Her er innvendige arealer med adkomst fra inne i boligen definert som BRA-i. Arealer som har adkomst fra utenfor boligen eller fra fellesarealer, men som likevel tilhører denne enhet er definert som BRA-e. Åpent areal gjelder terrasser ol., dette er definert som TBA. Arealer som er definert som TBA i denne takst gjelder plattinger og verandaer. Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.

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

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Plan		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Plan		Bod / lagerrom	

Kommentar

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

Arealer av tilleggsbygninger som garasje, uthus, anneks ell. er definert som BRA-e i ny standard så lenge bygningen ikke innehar alle bruksfunksjoner.

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
10.8.2026	Tor Håkon Schjørlien	Takstingeniør
	Anders Nereng Langfjæran	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3447 SØNDRE LAND	45	86		0	1318.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordbergsvegen 25

Hjemmelshaver

Langfjæran Anders Nereng

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.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3447 SØNDRE LAND	45	84		0	1057.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordbergsvegen

Hjemmelshaver

Langfjæran Anders Nereng

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. Stabbur er plassert på denne eiendommen.

Eiendomsopplysninger

Regulering

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen kommentar	Gjennomgått		Nei
Informasjon gitt av eier ved befaring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Stemplede byggetegninger forelå ikke i kommunens arkiver.	Ikke gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2026	Tilstandsrapport er godkjent av eier/oppdragsgiver pr. mail etter gjennomlesning av rapportutkast.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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



Adresse

Nordbergsvegen 25, 2860 HOV

Dato for energimerking

11.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-330760

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300133977

Gårdsnummer

45

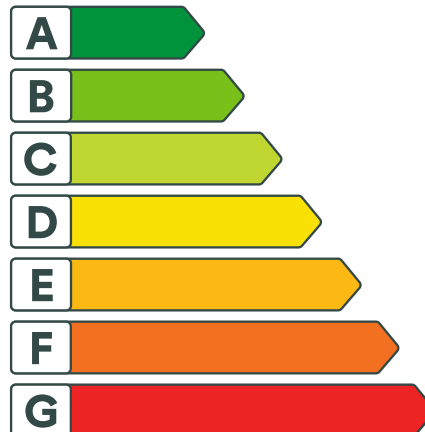
Bruksnummer

86

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

2009

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

165,0 m²

Oppvarmet bruksareal

165,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

151,68 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

178,53 kWh/m²

Totalt levert pr. år

30 962 kWh



Nordbergsvegen 25, 2860 HOV



Detaljering

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



Nordbergsvegen 25, 2860 HOV



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: 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 5: 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 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: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Kommune: 3447 Søndre Land

Eiendom: 3447/45/86/0/0

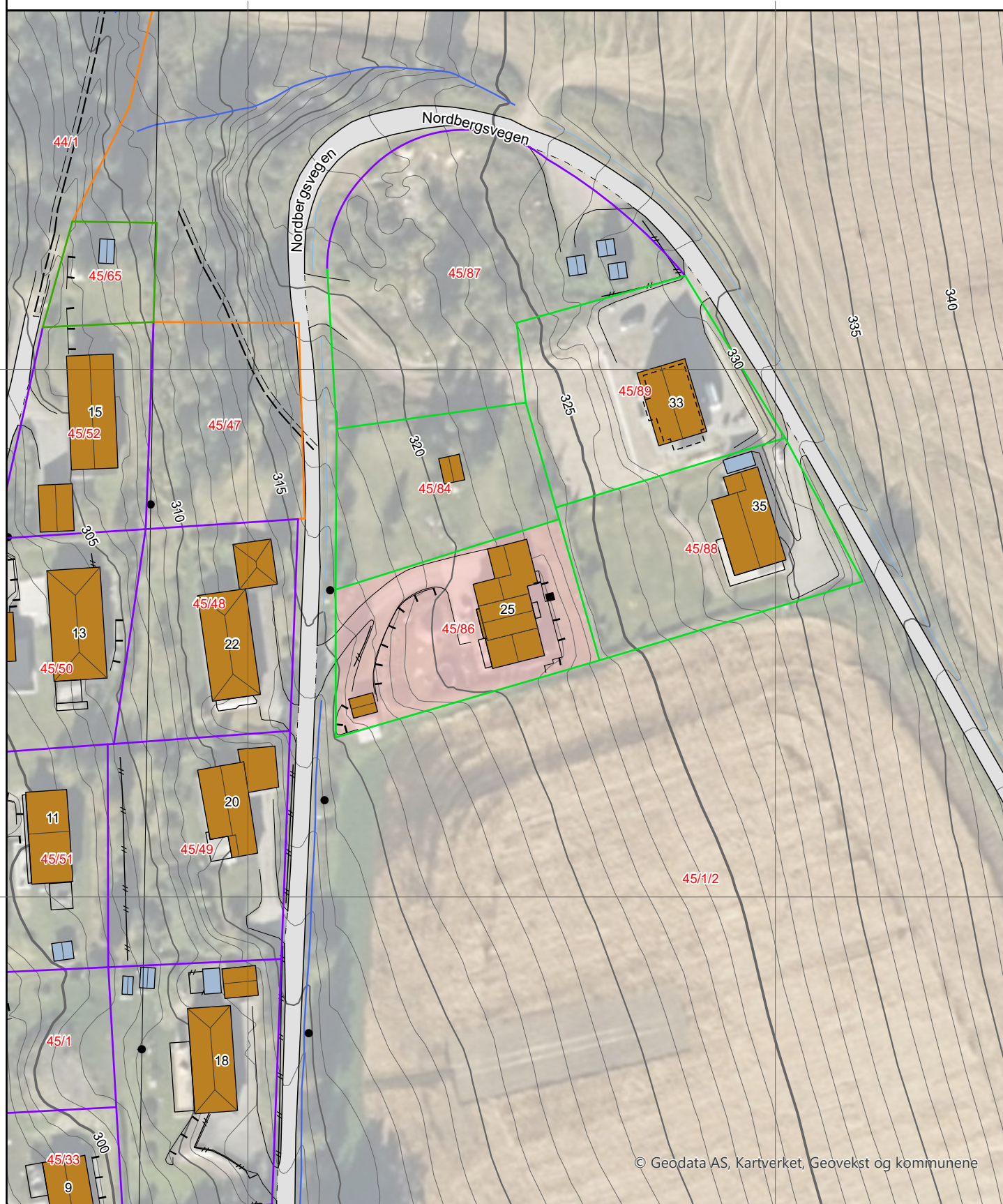
Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 30.7.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Eiendomsgrenser

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

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

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 45, Bruksnr 86	Kommune:	3447 Søndre Land
Adresse:		Grunnkrets:	302 Hov
Veiadresse:	Nordbergsvegen 25, gatenr 1201	Valgkrets:	1 Hov
	2860 Hov	Kirkesogn:	3090501 Søndre Land
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	1683 Hov

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	18.04.2007	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 318,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3447/45/86	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	20.10.2015 20.10.2015	Avgiver	3447/45/87	-1 472,8
			Berørt	3447/45/1	0,0
			Berørt	3447/45/84	0,0
			Berørt	3447/45/86	0,0
			Mottaker	3447/45/88	1 472,8
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	29.06.2013 05.11.2014	Avgiver	3447/45/1	-5 279,2
			Berørt	3447/45/84	0,0
			Berørt	3447/45/86	0,0
			Mottaker	3447/45/87	5 279,2
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	29.06.2013 23.07.2013	Avgiver	3447/45/87	-1 057,2
			Berørt	3447/45/1	0,0
			Berørt	3447/45/86	0,0
			Mottaker	3447/45/84	1 057,2
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	27.01.2010 16.02.2010	Avgiver	3447/45/1	-6 336,4
			Berørt	3447/45/86	0,0
			Mottaker	3447/45/87	6 336,4
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	18.04.2007	Avgiver	3447/45/1	-1 319,2
			Mottaker	3447/45/86	1 319,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nordbergsvegen 25	Bolig	162,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	147,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	162,0	Igangset.till.:	17.10.2008
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	17.04.2011
Oppvarming:		BRA totalt:	162,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300133977			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		90,0		90,0				
H02			72,0		72,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	17,5	Rammetillatelse:	01.06.2010
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.06.2010
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	01.09.2010
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300539844			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Søndre Land kommune

Utskriftsdato: 11.08.2026

Adresse: Hovsbakken 1, 2860 Hov

Telefon: 61 12 64 00

E-post: epost@søndre-land.kommune.no

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Søndre Land kommune

Kommunenr.	3447	Gårdsnr.	45	Bruksnr.	86	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Nordbergsvegen 25, 2860 HOV								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen

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

Gebyr	Fakturert beløp	
Vann	kr 3737,50	
Avløp	kr 4186,-	
Renovasjon	kr 4439,-	
Brannsyn, feiing	kr 405,-	
Slamtømming	kr 0,-	
Eiendomsskatt	kr 0,-	
Festeavgift, kommunal tomt	kr ,-	
Vannmåler	Ja ☒	Nei ☐
- Sist avlest dato	02.01.2026	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)	1016	
Kommentar:		
Forbruksgebyr vann kr.73,37 pr. kbm. Forbruksgebyr avløp kr. 72,68 pr. kbm. Registrert forbruk i 2025 var 66 kbm.		

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

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 45, Bruksnr 86	Kommune:	3447 Søndre Land
Adresse:		Grunnkrets:	302 Hov
Veiadresse:	Nordbergsvegen 25, gatenr 1201	Valgkrets:	1 Hov
	2860 Hov	Kirkesogn:	3090501 Søndre Land
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	1683 Hov

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	18.04.2007	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 318,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3447/45/86	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.10.2015	Avgiver	3447/45/87	-1 472,8
	Matrikkelført:	20.10.2015	Berørt	3447/45/1	0,0
			Berørt	3447/45/84	0,0
			Berørt	3447/45/86	0,0
			Mottaker	3447/45/88	1 472,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	29.06.2013	Avgiver	3447/45/1	-5 279,2
	Matrikkelført:	05.11.2014	Berørt	3447/45/84	0,0
			Berørt	3447/45/86	0,0
			Mottaker	3447/45/87	5 279,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	29.06.2013	Avgiver	3447/45/87	-1 057,2
	Matrikkelført:	23.07.2013	Berørt	3447/45/1	0,0
			Berørt	3447/45/86	0,0
			Mottaker	3447/45/84	1 057,2
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.01.2010	Avgiver	3447/45/1	-6 336,4
	Matrikkelført:	16.02.2010	Berørt	3447/45/86	0,0
			Mottaker	3447/45/87	6 336,4
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.04.2007	Avgiver	3447/45/1	-1 319,2
	Matrikkelført:		Mottaker	3447/45/86	1 319,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nordbergsvegen 25	Bolig	162,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	147,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	162,0	Igangset.till.:	17.10.2008
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	17.04.2011
Oppvarming:		BRA totalt:	162,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300133977			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		90,0		90,0				
H02			72,0		72,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	17,5	Rammetillatelse:	01.06.2010
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.06.2010
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	01.09.2010
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300539844			Antall etasjer:	1

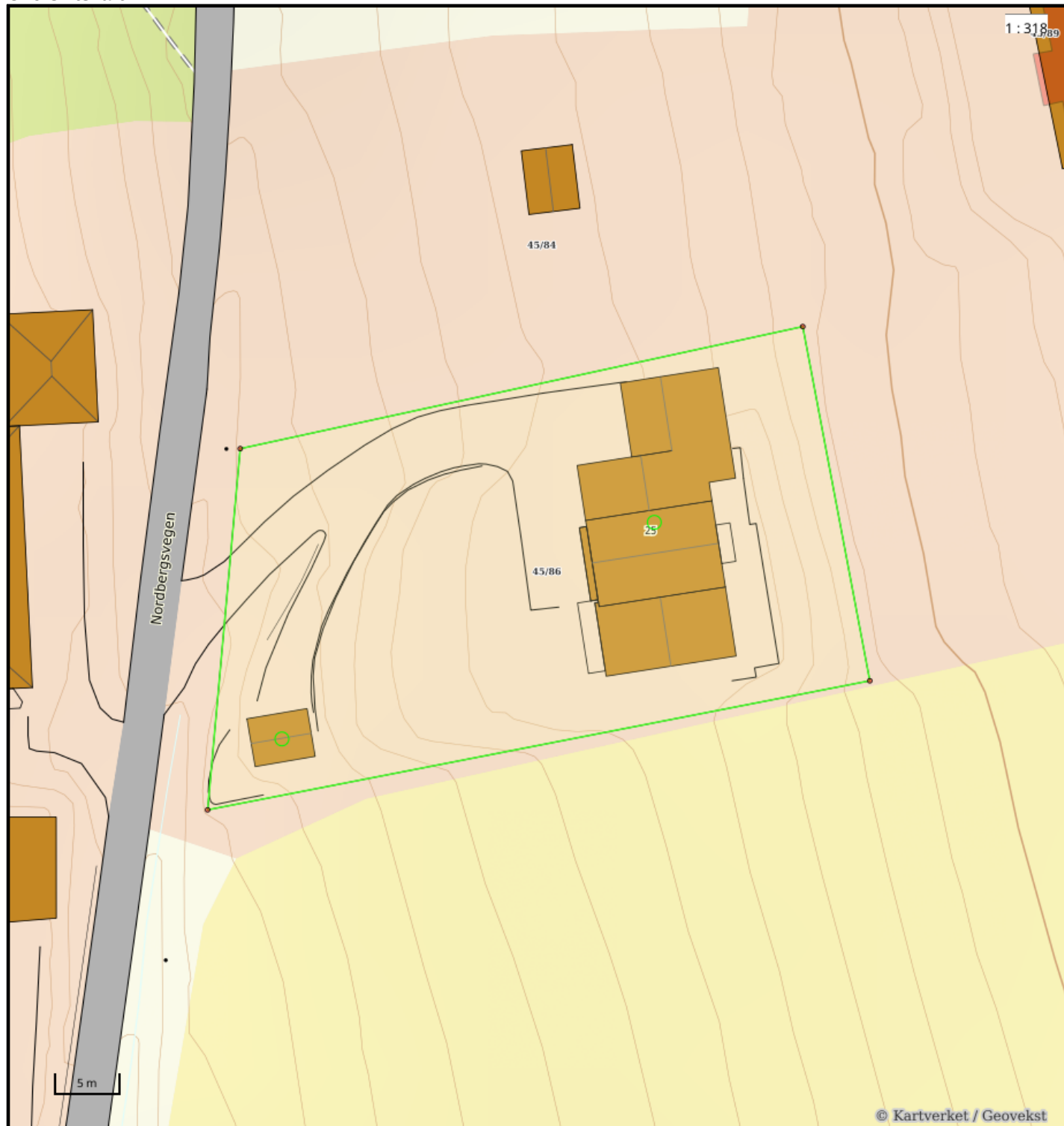
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

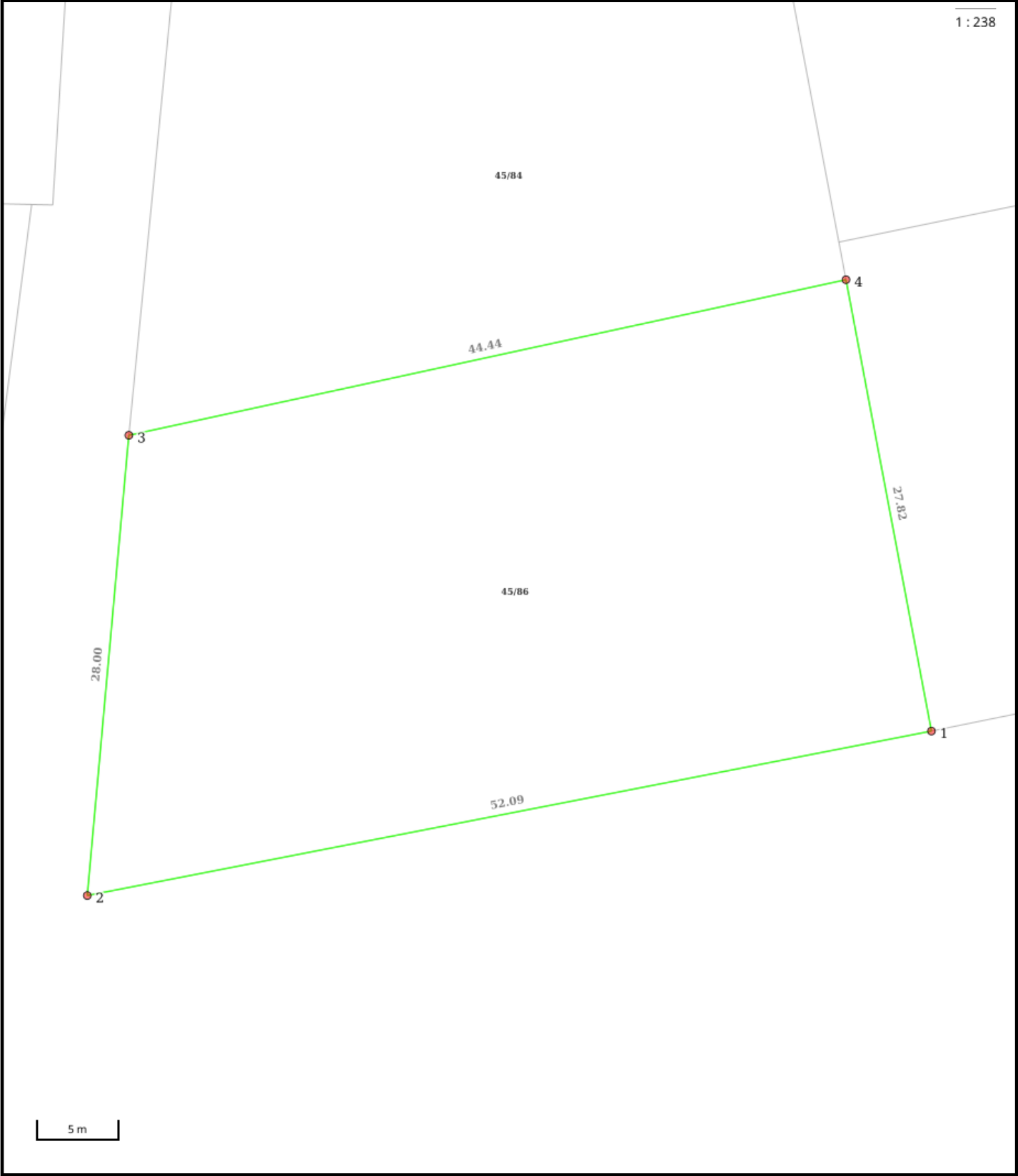
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |

Areal og koordinater

Areal: 1 318,30m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 731 344,85	573 966,65	52,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 731 330,26	573 916,65	28,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 731 358,26	573 916,61	44,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 731 371,60	573 959,00	27,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Søndre Land kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET						
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse	
3447 - Søndre Land kommune	45	86	0	0	Nordbergsvegen 25, 2860 HOV	
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN						
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til						Plan (vedtaksdato)
Bolligbebyggelse - Nåværende						KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2016-2026 (11.4.2016)
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende						KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2016-2026 (11.4.2016)
GJELDENE REGULERING						
Ligger eiendommen i et regulert område?						
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)					Reguleringsformål
Ja	3447 0536029	Nordbergsvingen (15.11.2004)			Boliger	1318.29m ²
BEBYGGELSESPLAN						
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?						
PLANID	Plannavn					
Nei						
REGULERING UNDER ARBEID						
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?						
PLANID	Plannavn					
Nei						
PLANFORSLAG						
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?						
PLANID	Plannavn					
Nei						

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Søndre Land
kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:

Gnr: 45

Bnr: 86

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

Nordbergsvegen 25
2860 HOV

Annen info:



Målestokk
1:500



Tegnforklaring



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



RpGrense



RpFormålgrense



Avkjørsel - både inn og
utkjøring



Regulert tomtegrense



Byggegrense



Boligområde



Privat veg



FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

NORDBERGSVINGEN (DEL AV NORDBERG, GNR 45, BNR 1 I S. LAND)

REGULERINGSFORMÅL (PBL §25)
TEGNFORKLARING

REGULERINGSBESTEMMELSER (PBL §26)

§ 25.1 BYGGEOMRÅDER



ENE BOLIGER

1. BYGGEOMRÅDER

Før det kan gis byggetillatelse skal det foreligge en samla situasjonsplan for tomten som viser aktuell og framtidig bebyggelse (bolighus, garasje, uthus).

I byggeområdet kan oppføres et bolighus på hver parsell. Hvert bolighus kan inneholde en hovedleilighet og en tilleggseilighet på inntil 60 m² BRA. I tillegg kan det oppføres garasje og uthus på tomten. For hver hovedleilighet skal situasjonsplanen redegjøre for 2 biloppstillingsplasser i garasje, samt en biloppstillingsplass for eventuell tilleggseilighet. Totalt bebygd areal skal ikke overskride 250 m² pr. tomt.

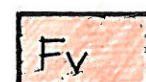
Bolighusene kan ha to fulle etasjer, eventuelt hovedetasje og underetasje. Bolighusene skal ha saltak. balkonger eller oppbygde terrasser skal ikke overskride 15 m² med mindre de utstyres med takoverbygg.

§ 25.6 SPESIALOMRÅDE



PRIVAT VEG

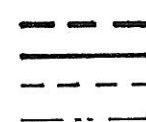
§ 25.7 FELLESOMRÅDER



FELLES VANNBASSEN
OG PUMPEHUS

Boligene skal ha vannforsyning fra felles vannbasseng som utrustes med eget pumpeanlegg. Maks.byggehøyde for pumpehus og -anlegg er 4 m over planert terreng.

ANDRE SYMBOLER



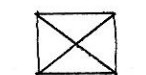
PLANGRENSE
REGULERINGSFORMÅL
TOMTEGRENSE
BYGGEGRENSE



HOVEDMØNERETNING
(ikke bindende)



AVKJØRSELPUNKT
(ikke bindende)



HUS SOM RIVES

NORD M=1:1000



Saksbehandling i henhold til plan- og bygningsloven
Dato

Varsel om oppstart av planarbeid

Offentlig ettersyn

Evt. 2. gangs offentlig ettersyn

Godkjenning i Søndre Land kommunestyre

Hov, 15.02.2004 RoyF.

Nordbergsvegen 25

Nabolaget Hov - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Hov stasjon	11 min	🚶
Linje 482, 484, 485	1 km	
Eina stasjon	29 min	🚗
Linje RE30	27.8 km	
Oslo Gardermoen	1 t 23 min	🚗

Skoler

Fryal skole (1-7 kl.)	10 min	🚶
259 elever, 15 klasser	3.8 km	
Søndre Land ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min	🚗
130 elever, 12 klasser	3.8 km	
Gjøvik videregående skole	29 min	🚗
1050 elever	29.9 km	
Raufoss videregående skole	30 min	🚗
450 elever	29.3 km	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

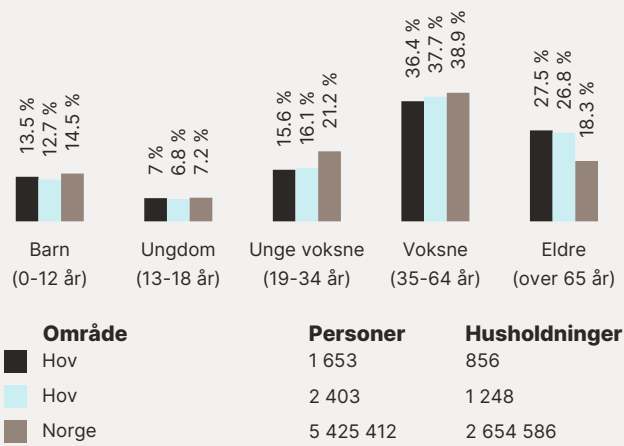


Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hov barnehage (1-5 år)	19 min	🚶
65 barn	1.7 km	
Grettegutua barnehage (1-6 år)	20 min	🚶
54 barn	1.8 km	
Svingen barnehage (1-5 år)	12 min	🚗
49 barn	12.3 km	

Dagligvare

Kiwi Hov	22 min	🚶
PostNord	2 km	
Rema 1000 Hov	5 min	🚗
Post i butikk	2.3 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



Gateparkering

Lett 93/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

Sport



Hov stadion

21 min

Ballspill, fotball, friidrett

1.9 km



Klinkenberg balløkke

5 min

Ballspill

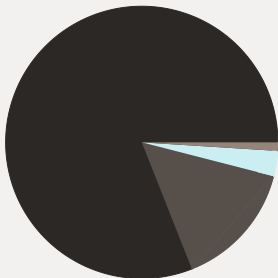
2.3 km



Hov Treningssenter

21 min

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Bergfoss Senteret

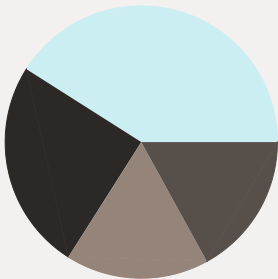
24 min



Apotek 1 Hov

20 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



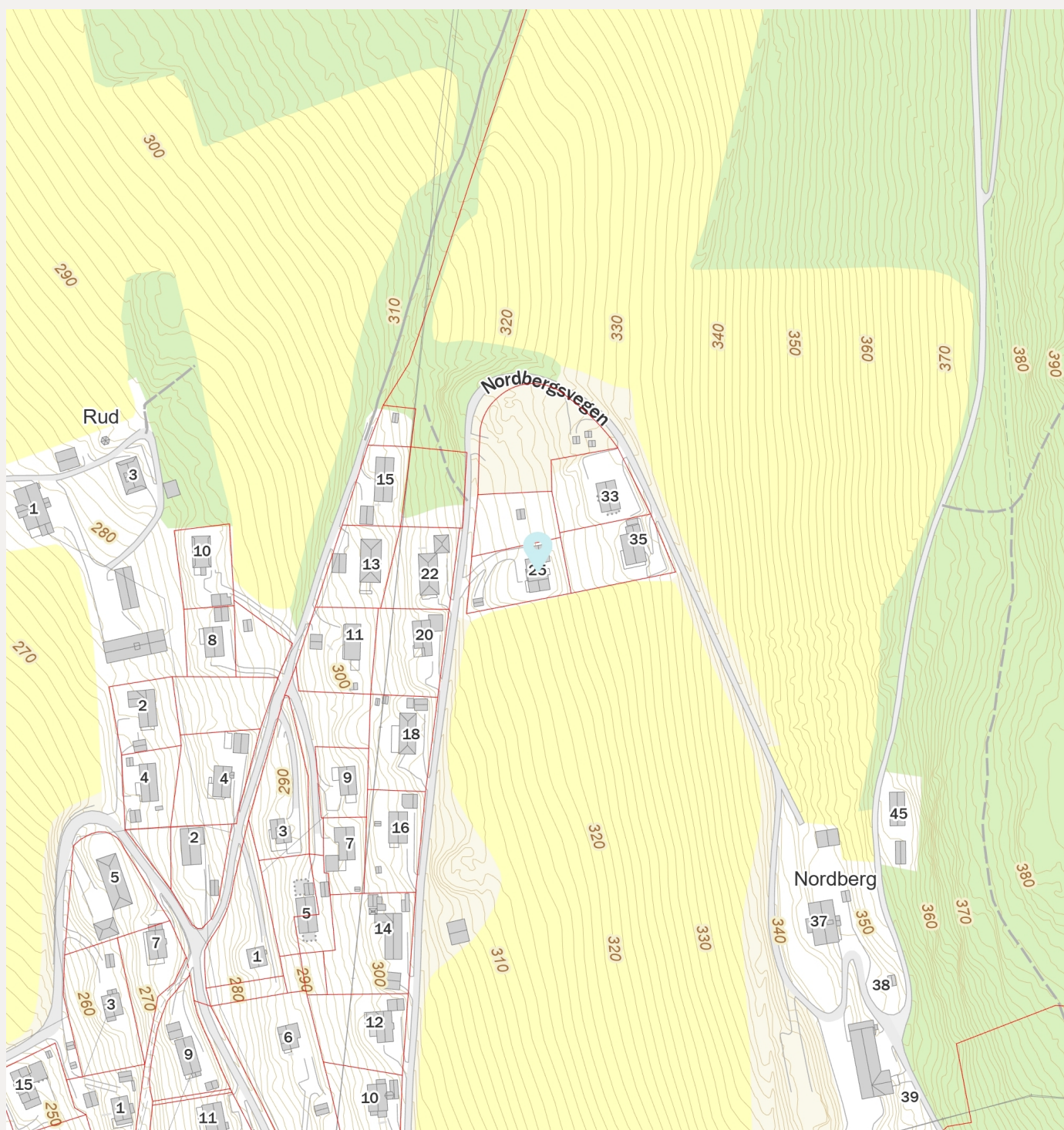
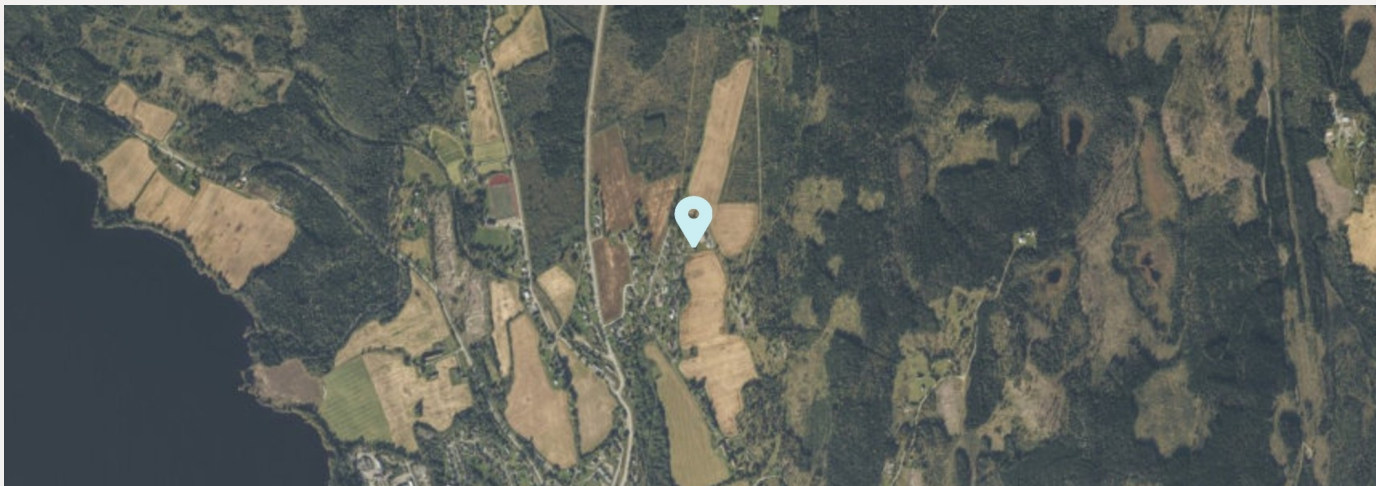
0%

44%

Hov
Hov
Norge

Sivilstand

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





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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobebehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelen



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

Ta kontakt med oss på 61 12 15 00 - eller spør megler om finansiering gjennom Etnedal Sparebank.

www.etnedalsparebank.no

Egenerklæring

Nordbergsvegen 25, 2860 HOV

18 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Nordbergsvegen 25

Postadresse

Nordbergsvegen 25

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Bodd i boligen hele eierskapet

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Langfjæran, Anders Nereng

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

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

Beskriv feilen og omfanget

Rekkverk på balkong over kjøkkentak var råttent. Opprinnelig konstruksjon av rekkverk hadde stolper som gikk ned i takkonstruksjonen. Nytt tak er lagt med 18mm osb plater og banemembran (isola), og balkong er forlenget slik at stolper til rekkverk ikke går ned i membran som tidligere. Opprinnelig takkonstruksjon hadde negativt fall, inn mot husveggen. Ny konstruksjon har hevet fallet slik at fall er rettet vekk fra husvegg.

- 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
2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Arbeidet som er beskrevet ovenfor, i samarbeid med faglært tømrer og byggingeniør.

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
- 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

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installasjon av elbillader

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Minel

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vinterstid har det tidvis vært besøk av mus i etasjeskille. Disse har vært bekjempet med feller og gift.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse 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

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 36353625

Egenerklæringsskjema

Name

Anders Nereng Langfjæran

Date

2026-08-18

Identification



Anders Nereng Langfjæran



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