

Egenerklæring

Hestehagen 39 B, 2407 ELVERUM

07 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hestehagen 39 B	Hestehagen 39 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2024

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.

2 år og 2 måneder

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Braanaas, Maren Elisabeth

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

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten 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

Ny dør i boden inne

10.1.2 Årstall

2024



10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ble satt inn en dør i boden inne. For å få gjort dette, ble det kappet av en ledning til en stikkontakt i gangen. Det er derfor ikke strøm i den nå. Men det har ikke vært noe problem, da det er andre stikkontakter som kan brukes i gangen.

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 leiligheten?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
Blitt gjennomført radonmåling februar 2025, gjennomført gjennom sameiet. Målingen viste lave konsentrasjoner. Trenger ikke igangsette tiltak.
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse 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?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 25625534

Egenerklærings skjema

Name

Date

Maren Elisabeth Glomsås

2026-05-07

Braanaas

Identification



Maren Elisabeth Glomsås Braanaas



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Maren Elisabeth Glomsås
Braanaas

07/05-2026
22:33:47

BankID OIDC
High

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

Hestehagen 39B

Nabolaget Hanstad nord/Hanstad vest - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

🚶 Hanstad nord	3 min	🚶
Linje B61, 105, 769, 812, 825, 826	0.2 km	
🚶 Elverum stasjon	7 min	🚶
Linje R60	3.3 km	
✈ Oslo Gardermoen	1 t 12 min	🚶

Skoler

Hanstad skole (1-7 kl.)	12 min	🚶
216 elever, 15 klasser	1 km	
Frydenlund skole (1-7 kl.)	23 min	🚶
246 elever, 16 klasser	2 km	
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	🚶
774 elever, 66 klasser	3.3 km	
Elverum videregående skole	16 min	🚶
800 elever	1.4 km	
Terningen Arena	8 min	🚶

«Stille og rolig, samtidig sentralt i forhold til sentrum og fritidsaktiviteter.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

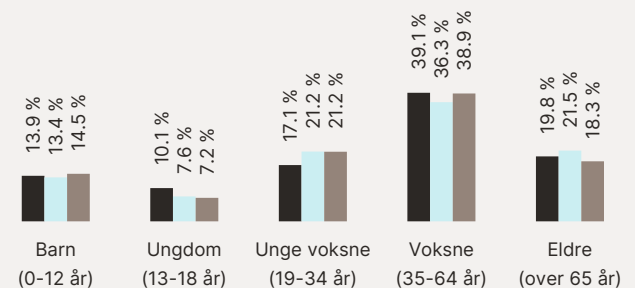


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hanstad nord/Hanstad vest	1 258	553
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Hakkebakkeskogen naturbarnehage (...)	8 min	🚶
74 barn	0.7 km	
Solkroken barnehage (0-6 år)	11 min	🚶
41 barn	1 km	
Sorenskrivergården barnehage (1-5 ...)	11 min	🚶
69 barn	1 km	


Dagligvare


Kiwi Hanstad	11 min	🚶
PostNord	1 km	
Rema 1000 Hanstad	12 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1.1 km	

Primære transportmidler




-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

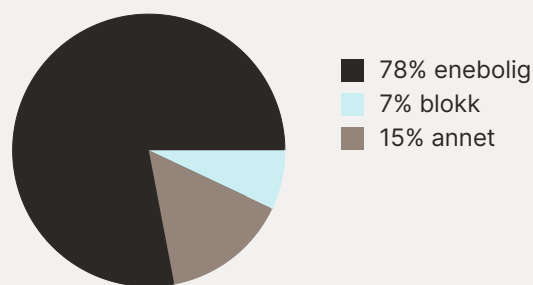
 Støynivået
Lite støynivå 84/100

 Trafikk
Lite trafikk 83/100

Sport

-  H. wergelandsv ball-løkke 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  Fostm. mjedellsv ball-løkke 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  Feel24 Elverum 20 min 
-  Family Sports Club Elverum 23 min 

Boligmasse







«Trivelige folk, stille område, i nærheten av skole og barnehage. Lokal butikk»

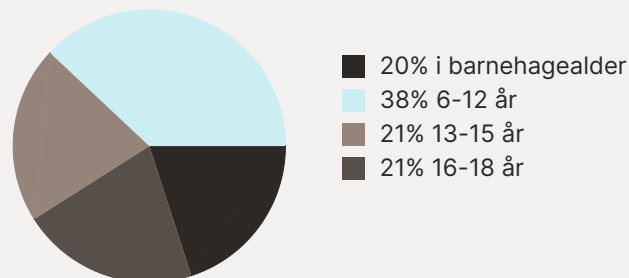
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Kremmertorget Kjøpesenter 19 min 
-  Boots apotek Kremmertorget 17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

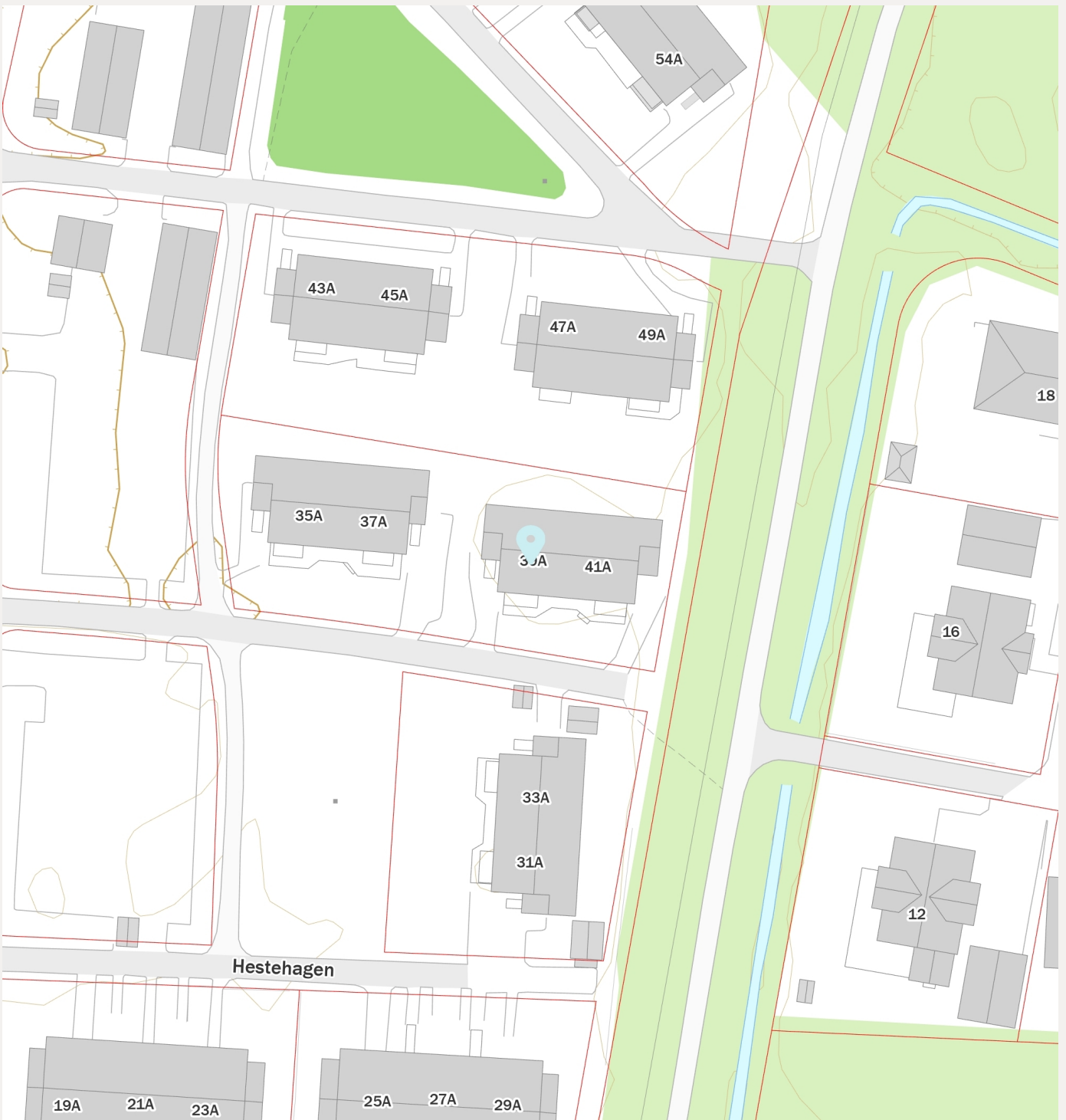
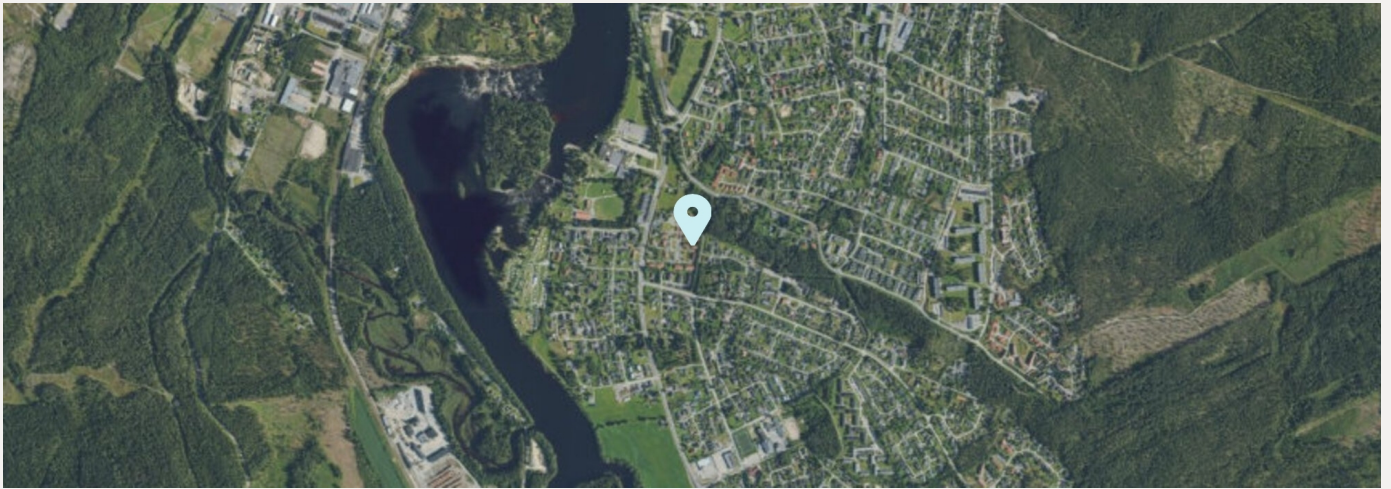


0% 45%

-  Hanstad nord/Hanstad vest
-  Elverum
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Hestehagen 39 B

2407 ELVERUM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig
Byggeår: 2004
BRA: 76 m²
BRA-i: 70 m²
Rapportdato: 27.4.2026 (Gyldig til 27.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42374>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Kjøkken - Avtrekk	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Varmtvannsbereder	Tilstand grunnet elde.
Ventilasjon	Tilstand grunnet elde.
Våtrom: Bad - Overflater	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstand grunnet elde.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.4.2026

Rapportdato
27.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Maren Elisabeth Glomsås Braanaas**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Elektronisk egenerklæring signert og datert 23.04.2026 er fremlagt og gjennomgått, evt avvik og opplysninger er beskrevet i rapporten. Vedlegg med tilsammen 7 sider.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Nordbakken**

Telefon: **48298024**

Firma: **P.Nordbakken Takst AS**

Epost: **pnordbakken@hotmail.com**

Tittel: **Takstingeniør**

Adresse: **Plankevegen 18 A, 2413 Elverum**

Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Om bygningssakkyndig:

Har 13 års erfaring innen tømrer med varierende arbeidsoppgaver, jobbet 1-år innen brannforebyggende arbeid, Teknisk fagskole ved Gjøvik i perioden 2014-2016, etterutdanning ved NEAK (Norges eiendoms akademi) 2016-2018. Jobbet som takstmann siden 2016, etablert egen virksomhet i 2023.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, terrengforhold, takteking, renner og nedløp, fundament, drenering og felles trapper.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat/lave radonaktivitet. Det ble gjennomført radonmåling februar 2025, gjennomført gjennom sameiet. Målingen viste lave konsentrasjoner og ingen tiltak påkrevd. Dokumentasjon er fremlagt og foreligger ved salg.

Reguleringsplaner og arealplaner boligen er underlagt:

-Kommunedelplan for Elverum byområde med planid 2018006 fra 28.08.2019.

-Eldre reguleringsplan for Hestehagen med planid 200102 fra 27.08.2001.

Reguleringsbestemmelser, kommuneplaner, sameiets ordensregler og vedtekter er ikke undersøkt og beskrevet i rapporten. Ytterligere undersøkelser av kjøper bør foretas.

Det foreligger ingen opplysninger om sameiet. Årlige utgifter som dekker veiavgift, vann, renovasjon, snørydding, strøing og forsikringer. Ingen opplysninger om evt andel felles gjeld og formue, opplysninger fremskaffes av megler.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hestehagen 39 B, 2407 Elverum**

Kommunenr: **3420**

Gårdsnr: **31**

Bruksnr: **1112**

Festenr:

Seksjonsnr: **6**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2004
Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Selveierleilighet 1.etasje med beliggenhet i etablerte boligområde på Hanstad i Elverum kommune. Boligen er tilknyttet Hestehagen Sameie 35-37-39-41 A og B som frittstående sameie med tilsammen 8 boenheter fordelt på 2 stk firemannsboliger.

Beskrivelse:

Selveierleilighet (eierseksjon og sameie) i 2.etasje ved seksjonert firemannsbolig, byggeår 2004. Rominndeling med stue, kjøkken, bad, 2-soverom, gang entre og innvendig bod samt sportsbod med utvendig adkomst via overbygget inngangsparti. Gulvkonstruksjon med støpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning, overflatebehandlinger av ukjent alder. Saltakkonstruksjon tekket med betongstein, renner og nedløp i metall. Dører og vinduer fra byggeåret. Innvendige overflater og installasjoner hovedsakelig fra byggeåret, innvendige overflatebehandlinger vegger fra 2021. Boligoppvarming med strøm- og vedfyring. Gang/entre med elektrisk gulvvarme, øvrig oppvarming med panelovner. Ildsted i stue/kjøkken med vedovn. Ventilasjon med mekanisk avtrekk på baderom, innvendig bod og kjøkken, hastighetsregulering via ventilator. Øvrig rom med naturlig ventilasjon. Bygningsmasse som helhet med normalt vedlikehold alder tatt i betraktning. Innvendige flater og installasjoner med normal brukslitasje, ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning. For utfyllende opplysninger og merknader vises til rapporten.

Tomt:

Oppgitt tomteareal med 1262 m² representeres sameiets samlet areal er hentet fra www.eiendomsverdi.no.
Ideelt tomteareal med 157,8 m² tilsvarer denne seksjonens disponible andel av tomtearealet. Ideell seksjons brøk på 1/8.

Områdebeskrivelse:

Eiendom med beliggenhet i etablert boligområde på Hanstad i Elverum kommune. Ca 2 km til Elverum sentrum med de fleste fasiliteter. Nærhet til barnehage, skole, ungdomsskole og butikk. Bussforbindelse i nærhet, område med normale solforhold. Utsyn over nærliggende boligområder. Eiendommen ligger i ett område med kort avstand til Svarholtet med gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter, museene og friområder langs Glomma med fine bade- og fiskemuligheter.

Parkering:

Asfaltert adkomst og felles gjeste parkering med biloppstillingsplasser for flere kjøretøy.

Vei, Vann og avløp:

Adkomst via asfaltert kommunalt veinett og asfaltert innkjøring og fellesarealer inne på område med stier/veier.
Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløpssystem.

Oppvarming:

Boligens primæroppvarming med ved og strømfyring.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Selveierleilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	76	70 Romfordeling: Stue, kjøkken, bad, 2 soverom, gang og vindfang	6 Romfordeling: Bod med utvendig adkomst	0	13
Totalt m²	76	70	6	0	13

Kommentar til arealberegning

Selveierleilighet i 2.etasje med fullt bruksareal for arealer omsluttet av yttervegger.

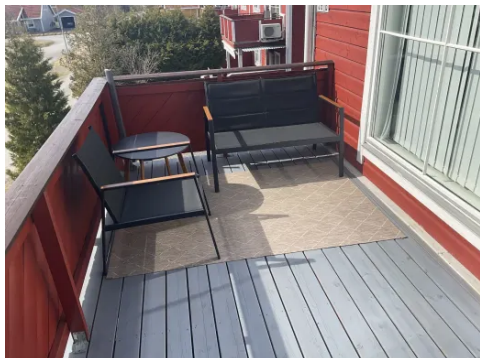
Bod med utvendig adkomst ved inngangspartiet er medtatt som Bra-e i arealoversikten.

Terrasser og overbygget inngangsparti er medregnet i arealoversikten for NS 3940 i arealbeskrivelsen.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Terrasse mot syd med adkomst fra stue

Type Terrasse

Overbygget inngangsparti mot vest med utvendig trappeadkomst.
Gulv med beiset impringnerte terrassebord, malt rekkverk med håndløper.
Overflatebehandlinger fra 2026.
Målt gulvareal på 5 m2

Åpen terrasse mot syd med adkomst fra stue.
Fundamentert på med tresøyler plassert på støpte pilarpunkter.
Gulv med impregnerte terrassebord, gulv fra 2023.
Malt rekkverk med handløper.
Overflatebehandlinger fra 2026.
Målt gulvareal på 8 m2.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Nei

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Terrasse uten synlige tegn på skader eller skjevheter.
Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.
Overflater med normalt vedlikehold.

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer med isolerglass med utvendig løse sprosser, nedre vannbrett med metallbeslag.
Malt terrassedør med isolerglass.
Laminert ytterdør med frostet glass, dør med mekanisk åpne- og låsemekanisme.
Innerdører med formpresset dørblad.
Ytterdør, terrassedør og vinduer fra opprinnelig byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

-Innerdører til soverom og bad er skiftet, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon så alder for dette er av ukjent alder.
-Innerdør til innvendig bod er skiftet i 2023.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? Nei

Ytterdør med mekanisk åpne-og låsemekanisme



Innerdører med formpresset dørblad



Malt terrassedør med isolerglass

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

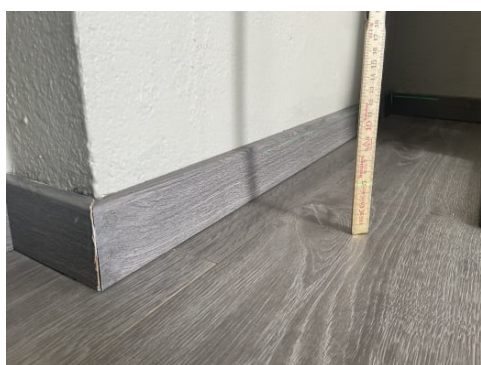
Materialet i vinduenes tettelist er eldes, og blir sprøtt over tid, slik at tettefunksjonen reduseres. Tettelister bør kontrolleres og etter hvert byttes ut. Dørridere med noe slark/slitasje, badromsdør med noe justeringsbehov. Ved evt punkteringer av isolerglass eller det skulle være behov for utskifting av vinduer, ytterdør og terrassedører er dette sameiets ansvarsområde. Evt påkostninger og vedlikehold tilfaller Sameiet. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører og vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Installasjoner som helhet med liten bruksslitasje, ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.

6.3 Takkonstruksjon og loft



Type takkonstruksjon	Saltak
Saltakskonstruksjon med kaldtloft. Lufting av loftet via spalter ved raft, ventiler i gavler samt under mønestein.	
Type loft	Kaldtloft
Adkomst til kaldtloftet via himlingsluke inne på soverom, luke med fastmontert stige. Undertak utført med trefiberplater. Himling mot kaldtloft isolert med mineralull. Påvist dampspærre under isolasjon ved loftsluke. Synlig gips med brannskille mot naboloft. Aggregat for sentralavtrekk plassert på loft, synlig isolerte kanalføringer fra kjøkken, innvendig bod/teknisk rom og bad.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nedbøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
Undersiden av takkonstruksjonen og loftet er vurdert fra himlingsluke og innvendige himlingsoverflater, kaldtloft uten etablerte gangbaner. Ingen tegn ved innvendige overflater etter tidligere fukt- og vannskader som kan settes i sammenheng med kondensproblematikk ved takkonstruksjonen.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Hulldekke
Gulv 1.etasje med støpt såle på mark, etasjeskille mellom etasjene fremstår utført med hulldekke.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 8 mm i stue innenfor en lengde på 2 meter. Påvist forhold vurderes som normalt/begrenset. Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader.	

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Ildsted med vedovn

Type pipe

Element

2-løps elementpipe over tak, hvorav 1-pipeløp er tilknyttet boenheten.
Heldekkende pipebeslag over tak, pipeløp uten regnskjerm.
Vanger og brannmurer med malt pussbehandling.
Sotluke med adkomst fra kjøkken/stue.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Ildsted med vedovn i stue montert på metallplate.
Toppmontert røkgassrør med feieluke.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-1

Ildsted og sotluke med tilfredsstillende avstand fra brennbart material. Tilfredsstillende tetting rundt røykrørinnføring inn til pipeløp, påvist montert snor. Ingen påviste feil eller mangler ved piper og ildsteder. Det ble foretatt feiing og tilsyn den 14.03.2024. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten, dokumentasjon er fremlagt og foreligger ved salg.

6.6 Kjøkken



Oversiktsbilde



Mekanisk avtrekk over koketopp

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning fra opprinnelig byggeår med laminerte fronter og laminerte skrog, 2-overskap med glassfronter. Benkeplater av laminat med nedsenket oppvaskkum i metall. Veggflater over kjøkkenbenker med fliser, overgang med mykfuge.

Kjøkkenet med opplegg for oppvaskmaskin, Integreerte hvitevarer med koketopp og komfyr, øvrige hvitevarer er montert i kjøkkennisjer. Lekkasjevakt og komfyrvakt er ikke montert.

Lekkasjevakt og komfyrvakt er ikke montert, dette var ikke ett krav på oppføringspunktet men det legges til anbefaling å ettermontere for å ivareta evt lekkasjevann. Benkeplate og enkelte fronter med lokal slitasje. (se bilde i rapport) Ingen påviste fuktrelaterte skader ved tilstøtende konstruksjoner som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Manglende endemansjetter ved røravslutninger varerør i kjøkkenbenk. Kjøkkeninnredning som helhet med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Avtrekk

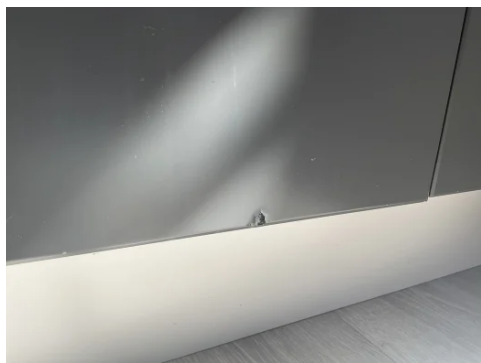
Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator med villaventsystem tilkoblet sentralavtrekket for badetrom, innvendig bod og kjøkken.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja



Innredning med lokal slitasje

Funksjonstestet ventilator, påvist noe driftstøy.
 Forventet brukstid for kjøkken ventilator er 10-15 år, dette forutsetter jevnlig vedlikehold.
 Tilstand grunnet elde og usikkerheten med restlevetid.

6.7 Lovlighet / HMS



Enkeltstående brannvarslere

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Bygningstegninger er fremlagt og foreligger ved salg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Ferdigattest datert den 20.12.2005 er fremlagt og foreligger ved salg.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? Ja

Rekkverk på terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei



Brannslukningsapparat plassert inne på teknisk rom

6.8 Avløpsrør



Synlige innvendige avløpsrør i PVC-plast

Type avløpsrør	Plast
Synlige innvendige avløpsrør utført med PVC-plast. Boligen er tilknyttet kommunalt avløpssystem.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Stakemulighet kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Besikningen og vurderinger er avgrenset til innvendig installasjoner, utvendig avløpsanlegg er sameiet ansvarsområde og er ikke vurdert. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger genere I levetid på avløp på 50 år.

6.9 Vannledninger



Hovedstoppekran med synlig merking

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Vannforsyning fra kommunalt vannverk. Inntaksledning utført med PEL-plast, anlegg uten vannmåler. Stoppekran plasser i innvendig bod/teknisk rom, hovedkranstoppekran er synlig merket. Vannførende installasjoner hovedsakelig med rør i rør system, lokalt noe CU-rør (kobber). Fordelerskap i innvendig bod/teknisk rom med avrenning for evt lekkasjevann til gulv med sluk.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei



Fordelerskap i innvendig bod/teknisk rom

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Fordelerskap, inntaksledning med stoppekran er plassert på innvendig bod/teknisk rom med avrenning for evt lekkasjevann, rom med sluk. Hovedstoppekran med synlig merking. Ingen opplysninger om frostproblematikk eller feil/mangler ved vannførende installasjoner. Besikning og vurderinger er avgrenset til overnevnte bolig, og kontrollen stopper ved veggjenomføringer og innvendige installasjoner. Resterende er underlagt sameiets ansvarsområde. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på kobbervannrør fra 25 til 50 år.

6.10 Elektrisk



Sikringskap med jordfeilautomater plassert inne på teknisk rom

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i innvendig bod/teknisk rom, inntak med overspenningsvern.

3-fase 230V anlegg med 50A hovedsikring, anlegg med felles jordfeilsbryter. Digital måleravleser og kursoversikt montert i skap.

Himling i stue, kjøkken, gang/entre og 1-soverom samt raft ved terrasse med downlightinstallasjoner.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?

Nei

Opplyst i tidligere tilstandsrapport datert 13.11.2023 at det er foretatt diverse EL-opplegg i boligen med varmekabel i gang. Alt materiell ble kjøpt rett av Svensgaard under oppussingen høsten 2017. Dokumentasjon på utført arbeid foreligger ved salg/eiendomsoverdragelse.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

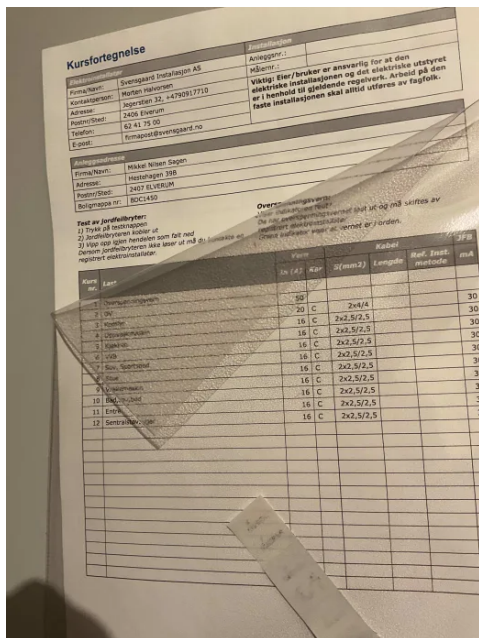
Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

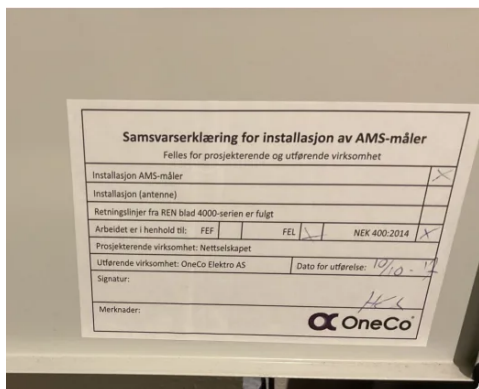
Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei



Kursoversikt i skap



Samsvarserklæring for montering av digital måleravleser

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

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

El-installasjoner og el-anlegg med blandet alder, rekvirert opplyser at stikkontakt i gang ved døradkomst til teknisk rom er frakoblet og ikke lenger i bruk. Det foreligger ingen opplysninger og ettersyn av anlegget fra Det lokale el-tilsynet (DLE).

Ledningsnett med brytere og stikk med liten bruksslitasje. Ingen observerte løse ledninger eller synlige skader. Bereder tilkoblet støpsel, bør være fast tilkobling. Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter for varig last f.o.m 2 kW kom i 2004. Ved fremtidig utskiftning skal berederen monteres med fast tilkobling. Samsvarserklæring må fremlegges for anlegg og installasjoner fra 1999 eller nyere. Funksjon og tilstand må vurderes av registrert installatør.

6.11 Varmtvannsbereder



Bereder plassert inne på teknisk rom

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

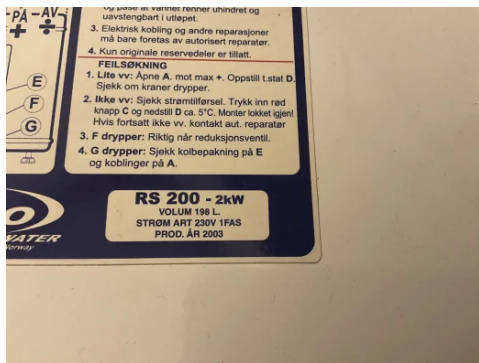
2003

Størrelse

198

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei



Teknisk data

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Ja

Oppsummering av varmtvansbereder **TG-2**

Bereder påvist fra 2003.
 En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
 Tilstand grunnet elde. (Se beskrivelse under Elektrisitet)

6.12 Ventilasjon



Montert ventiler i øvre del av vinduskarmer

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Bolig hovedsakelig med naturlig ventilasjon med klaffventil og luftespalter i øvre del av vinduskarmer. Ventilator med villaventsystem tilkoblet sentralavtrekket for badetrom, innvendig bod/teknisk rom og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Ingen påviste feil eller mangler som tilsier mangelfull, ventilasjon vurderes som tilfredsstillende. Funksjon og tilstand må vurderes av fagperson. Tilstand grunnet elde.

6.13 Våtrom: Bad



Baderom med opplegg for vaskemaskin

Overflate

Beskrivelse av overflate

Baderom fra byggeåret.
 Gulv med beleg, vegger med beleggoppbrett og vinyltapet.
 Oppvarming med panelovn montert på vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei



Dusjhjørne med glassdører

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulv med mangelfullt fallforhold til gulv. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Målt høyde på 21 mm, samt etablert fuktsikring mot terskel på 15 mm. Evt lekkasjevann er med dette ivaretatt. Tett terskelløsning ved dusjnisje hindrer avrenning av evt lekkasjevann fra baderomsinstallasjoner til sluk, ettermontering av dusjkabinett med avløp ført direkte til sluk bør etableres evt etablere spalte under terskel til dusjsonen for å ivareta evt lekkasjevann fra øvrige installasjoner. Enkelte veggoverflater med enkelte hulldannelse etter tidligere installasjoner, disse bør tettes med våtromssilikon eller egnet materialet. For å øke levetiden bør det på sikt derfor vurderes å installere dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Ingen påviste tegn til fuktproblematikk ved tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

Dusjkabinett bør ettermonteres for å ivareta evt lekkasjevann fra øvrige installasjoner. Ved fremtidig renovering må det påse at baderommet blir etablert med riktig fall etter gjeldene forskriftskrav.



Gulvbelegg synlig ført under klemring

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

PVC sluk med stakemuligheter.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Gulvbelegg synlig ført under klemring. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet er restlevetiden på rommet usikker. Tilstand grunnet elde.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, med tidspunktet for dette er vanskelig å si noe om.



Gulv med mangelfullt fallforhold

Sanitærutstyr

Beskrivelse

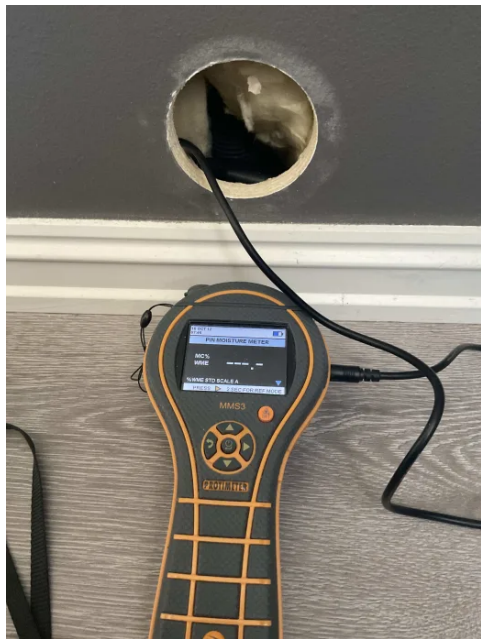
Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei



Fuktsøk med hulltaking, ingen unormale verdier

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen påviste feil eller mangler ved sanitærutstyret.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Ventilasjon tilknyttet sentralavtrekk med hastighetsregulering via ventilator på kjøkken, tilluft via spalte under dørbled.

Aggregat med isolerte kanalføringer er plassert inne på kaldtloft

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ingen påviste feil ved overflater som tilsier mangelfull ventilasjon.

Ventilasjonen vurderes som tilfredstillende.

(Se også beskrivelse under ventilasjon)



Veggoverflater med enkelte hulldannelser

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Dokumentasjon

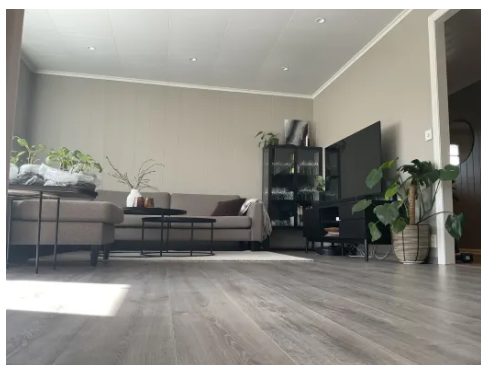
Fremlagt dokumentasjon

Nei

Baderom fra opprinnelig byggeår.

Ingen fremlagt dokumentasjon vedrørende utført arbeid inne på baderom.

6.14 Innvendige overflater



Beskrivelse

Gulv med beleg, fliser og laminat.

Vegger med malte plater.

Himling med laminerte plater.

Soverom etablert med garderobeskap for lagring.

Oppsummering

TG-1

Innvendige overflatebehandlinger av vegger fra 2021.

Flislagt gulv med varmekabler i gang/entre fra 2017.

Innvendige overflater som helhet med liten bruksslitasje, ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Adresse

Hestehagen 39B, 2407 ELVERUM

Dato for energimerking
13.05.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-295532

Bygningskategori
Småhus

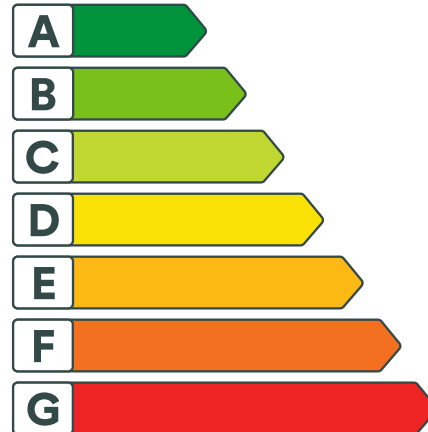
Bygningsnummer
19628450

Gårdsnummer
31

Bruksnummer
1112

Seksjonsnummer
6

Bruksenhetsnummer
H0201



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
2004

Bygningstype
Firemannsbolig

Bruksareal
76,0 m²

Oppvarmet bruksareal
70,0 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 bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
165,41 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
206,93 kWh/m²

Totalt levert pr. år
15 255 kWh



Hestehagen 39B, 2407 ELVERUM



Detaljering

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



Hestehagen 39B, 2407 ELVERUM



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: Tidsstyring av panelovner

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



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>



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, varmpumper 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 garderobehyller og knagger

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 træer som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.