

# Egenerklæring

Erik Werenskiolds veg 6, 2318 HAMAR

03 Jul 2026

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Erik Werenskiolds veg 6

### Postadresse

Erik Werenskiolds veg 6

### Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

### Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

### Når kjøpte du boligen?

2020

### Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

### Selger

Abelsen, Ellebeth GjØra

### Selger

Abelsen, Tom Hermann

## 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
- 4.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall  
2025
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Det ble bygget ny balkong på leiligheten.
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Aker bygg og fasade AS
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
☒ Ja ☐ Nei

## Kjeller

---

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv feilen og omfanget

Det var ikke jording på bad og kjøkken. Dette ble utbedret av elektriker og er nå i orden.

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

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble lagt jording på kjøkken, bad og sikringsboks. Godkjent elkontroll.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Stange elektriske

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 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
- 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?  
☐ 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

Skriv opplysningene her:

Vindu på det ene soverommet er tregt å åpne/lukke

## 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 52779505

# Egenerklæringsskjema

Name

**Tom Hermann Abelsen**

Date

**2026-07-03**

Name

**Ellebeth GjØra Abelsen**

Date

**2026-07-03**

Identification



Tom Hermann Abelsen

Identification



Ellebeth GjØra Abelsen



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

# Tilstandsrapport



 Leilighet i firemannsbolig.

 Erik Werenskiolds veg 6, 2318 HAMAR  HAMAR kommune

# gnr. 1, bnr. 2838, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.07.2026

Rapportdato: 21.07.2026

Oppdragsnr.: 22479-1117

Eiendomsverdi ref nr: RR7741

Foretak: KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &  
BYGGRÅDGIVNING AS

Takstingeniør: Marius Lien



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

# Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

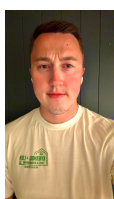
Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

— Din lokale partner for takst og byggfaglig rådgivning i Innlandet

I Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS brenner vi for godt håndverk, ryddig kommunikasjon og fornøyde kunder. Vi kombinerer faglig tyngde med lokalkunnskap og personlig oppfølging – og det er nettopp denne kombinasjonen som gjør oss til en trygg samarbeidspartner for både privatpersoner, entreprenører og eiendomsutviklere.

Vi har mange års erfaring fra byggebransjen, både fra praktisk utførelse og teknisk rådgivning. Denne bakgrunnen gir oss et solid grunnlag for å levere takster, vurderinger og byggrådgivningstjenester som er presise, etterprøvbare og tilpasset det virkelige livet på byggeplass og eiendomsmarked.

Vi er medlemmer av Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), som stiller strenge krav til fagkompetanse og etterutdanning.



Rapportansvarlig

*Marius Lien*

Marius Lien

post@kl-tb.com

952 99 683



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i en firemannsbolig oppført i 1960 og har en standard preget av både eldre bygningsdeler og enkelte senere oppgraderinger. Innvendige overflater har i hovedsak normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er målt høydeavvik på inntil ca. 30 mm i gangen, med størst avvik ved pipen. Enkelte innvendige dører har skjevheter, monteringsavvik og slitasje.

Vinduer og balkongdør er fra omkring 1980–1981. Vinduene har slitasje og sprekkdannelser i treverket, og enkelte går tregt. Balkongdøren har råte- og værslitasje, og utskifting må påregnes. Balkongen er opplyst oppført i 2025. Teglsteinspipen er fra byggeåret og har på grunn av alder usikker fremtidig funksjon.

Badet ble ifølge tidligere salgsoppgave oppgradert i 2010, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Det er registrert fall fra sluket mot dørterskelen, bom under enkelte gulvfliser og oppsprekking i flisefuger. Sluket er av eldre type uten klemring, og membranen er smurt direkte ned på sluket uten mekanisk innfesting. Det er også registrert mikrobiell vekst i himlingen og på taklistene. Hulltaking i tilliggende konstruksjon viste ikke forhøyede fuktverdier på kontrollstedet. På bakgrunn av de samlede forholdene vurderes lokale utbedringer som teknisk usikre og lite hensiktsmessige, og full rehabilitering av badet må påregnes.

Kjøkkenet er fra omkring 2004 og har skader på benkeplaten og i skapet under kjøkkenvasken. Synlige avløpsrør består av plast og eldre støpejern. Støpejernsrørene har på grunn av alder usikker fremtidig funksjon og inngår normalt i sameiets felles installasjoner.

Varmtvannsberederen er fra 2002 og har usikker fremtidig funksjon. Det er ikke etablert tilfredsstillende avrenning eller annen dokumentert lekkasjesikring, og det er registrert tegn etter en tidligere lekkasje. Berederen var tørr på befaringstidspunktet, men utskifting og etablering av tilfredsstillende lekkasjesikring må påregnes.

Det elektriske anlegget har automatsikringer. El-tilsyn ble gjennomført høsten 2022, og saken er avsluttet etter at registrerte avvik ble utbedret. Det er imidlertid ikke fremlagt samsvarserklæringer for elektriske arbeider på kjøkkenet og badet. Bygningen er oppført uten radonsperre, og det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling.

Boligbygningen fremstår samlet sett med et utvendig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Selv om tiltak på felles bygningsdeler i hovedsak omfattes av sameiets ansvar, kan arbeidene få økonomiske konsekvenser for seksjonseieren. Omfang, kostnader og eventuelle planlagte eller vedtatte tiltak må avklares gjennom sameiets dokumentasjon og med sameiets styre.

**Leilighet i firemannsbolig. - Byggeår: 1960**

## UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført med kjellerkonstruksjoner i betong og yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel. Bygningen har mønet saltak i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein. Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 1981, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass fra 1980. Balkongen er oppført i 2025 og utført med konstruksjoner, gulv og rekkverk i impregneret trevirke. Utvendige bygningsdeler og felles konstruksjoner forvaltes i hovedsak av sameiet.

## INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv er hovedsakelig utført med laminat. Veggene har malt tapet og trepanel, mens himlingene består av malte plater og trepanel. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Leiligheten har teglsteinspipe tilknyttet vedovn i stuen. Innvendige dører består av malte, glatte dører og glatte skyvedører. Leiligheten disponerer to boder i felles kjeller.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ble ifølge tidligere salgsoppgave oppgradert i 2010. Rommet har keramiske fliser på gulv og vegger samt malt, slett himling. Gulvet har elektriske varmekabler og plastsluk. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjkabinett og toalett. Ventilasjonen er utført med avtrekksvifte på vegg.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er fra omkring 2004 og har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført som en kombinasjon av kobberrør og rør-i-rør-system. Synlige avløpsrør består av plast og støpejern. Leiligheten har tilluft gjennom ventiler i vinduene og avtrekk fra bad og kjøkken. Varmtvannsberederen er på ca. 120 liter, fra 2002, og er plassert i et skap i gangen. Det elektriske anlegget har en kombinasjon av skjult og synlig ledningsopplegg, med automatsikringer i sikringsskapet. Leiligheten er utstyrt med røykvarsler og slokkeutstyr.

Leilighetens oppvarmingskilder består hovedsaklig av elektriske panelovner, gulvvarme på bad og vedfyring.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet i firemannsbolig.

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

Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

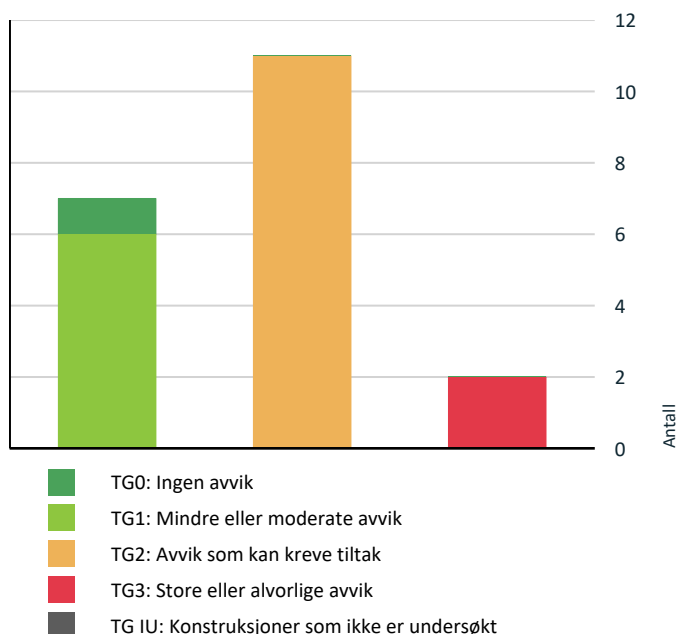
Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.



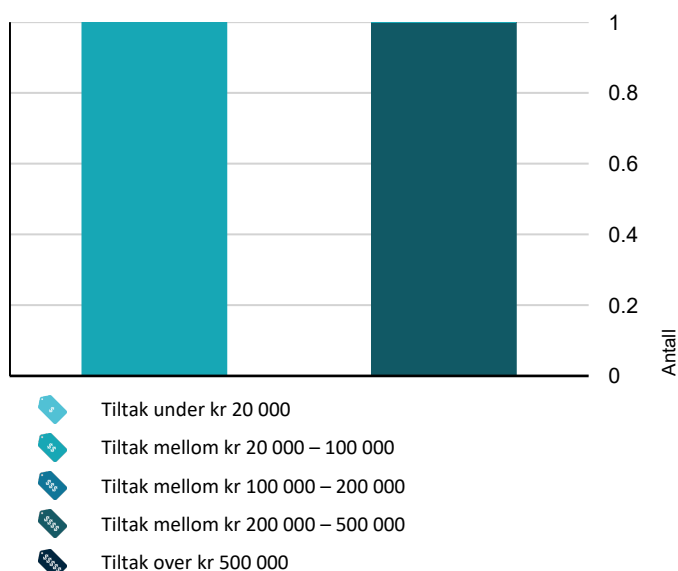
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Leilighet i firemannsbolig.

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for elektriske arbeider utført på kjøkkenet og badet. Det kan derfor ikke verifiseres at arbeidene er utført av registrert elektroforetak og i samsvar med regelverket som gjaldt på utførelsestidspunktet.

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

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.

## Energimerke



## 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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## 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.

## 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.

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I FIREMANNSBOLIG.



**Byggeår**  
1960

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Anvendelse**  
Boligformål.

**Standard**  
Standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget fremstår med varierende grad av vedlikehold. Ved kjøp av brukt bolig må det forventes et løpende vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Omfanget vil blant annet avhenge av bygningsdelenes alder, utførelse, materialvalg og tidligere vedlikehold. Byggeskikk og tekniske løsninger varierer med byggeår, og dette kan påvirke blant annet komfort, energibruk og vedlikeholdsbehov.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

#### Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 1981.

Eier opplyser at det mangler en del på det ene soveromsvinduet, noe som medfører at dette vinduet ikke kan vendes for utvendig rengjøring.

**Årstall:** 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Enkelte vinduer går tregt og er vanskelige å åpne og lukke.
- Det er registrert slitasje og sprekkdannelse i treverket.
- Isolerglassrutene er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Justering av beslag og åpningsmekanismer samt vedlikehold og lokale utbedringer av treverket må påregnes. På grunn av vinduenes alder og samlede tilstand kan utskifting bli nødvendig. Manglende tiltak kan medføre redusert funksjon og tetthet, videre nedbrytning av treverket og økt risiko for punktering av isolerglassrutene.



Malingsavflassing og slitasje på vinduene.



Oppsprukne karmen, trolig som følge av fukt påvirkning fra innvendig kondensering på glass.

### TG 3 Ytterdører

#### Beskrivelse

Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdøren har 3-lags isolerglass og er produsert i 1980.

**Årstall:** 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert råteskader og værslitasje utvendig på balkongdøren.

#### Konsekvens/tiltak

- Utbedring eller utskifting av balkongdøren må påregnes. Omfanget av råteskadene bør avklares i forbindelse med tiltaket. Manglende tiltak kan medføre videre nedbrytning av treverket, redusert tetthet og funksjon samt risiko for fuktinntrengning til tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat:** 20 000 - 100 000



Balkongdøren.

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Balkongen er oppført i 2025 og er utført med konstruksjoner, gulv og rekkverk i impregnert trevirke.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Boligen er en selveierleilighet tilknyttet et eierseksjonssameie. I henhold til sameiets vedtekter tilligger vedlikeholdsansvaret for utvendige bygningsdeler og enkelte felles konstruksjoner sameiet.

Bygningsdeler som omfattes av sameiets vedlikeholdsplikt, er som hovedregel ikke nærmere vurdert i rapporten, med mindre det er registrert forhold som kan ha betydning for selveierleiligheten eller seksjonseierens økonomiske ansvar. Rapporten omhandler primært bygningsdeler og installasjoner som har direkte betydning for leiligheten, og som omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsansvar.

Boligbygningen fremstår med et utvendig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Selv om tiltak på felles bygningsdeler i hovedsak omfattes av sameiets ansvar, kan arbeidene få økonomiske konsekvenser for seksjonseieren. Omfang, kostnader og eventuelle planlagte eller vedtatte tiltak må avklares gjennom sameiets dokumentasjon og med sameiets styre.

Leiligheten disponerer to boder i felles kjeller.  
Det er et stort felles vaskerom i kjeller som kan disponeres av alle boenhetene.

## INNSENDIG

### Overflater - gulv

#### Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater er utført med laminat.

Det er registrert slitasje som er forenelig med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

### Overflater - vegger og himlinger

#### Beskrivelse

Innvendige veggflater er utført med malt tapet og trepanel.

Innvendige himlingsflater er utført med malte plater og trepanel.

Det er registrert slitasje som er forenelig med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

## TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

### Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeavvik på inntil ca. 30 mm i hele rom, med størst avvik ved pipe.

### Konsekvens/tiltak

- For å oppnå et gulv som tilfredsstiller dagens krav til planhet, må oppretting påregnes. Tiltaket vurderes normalt ikke som nødvendig med mindre avviket oppleves sjenerende eller gulvet skal rehabiliteres. Forholdet kan medføre skjevheter i gulvet og påvirke montering av innredning og overflater. Årsaken til det lokale avviket ved pipen er ikke nærmere avklart.



## Radon

### Beskrivelse

Bygningen er oppført før det ble stilt krav om radonsperre, og det er derfor ikke etablert radonsperre mot grunnen.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

### Beskrivelse

Teglsteinspipe fra byggeåret er tilknyttet vedovn i stuen.

### Vurdering av avvik:

- Pipen har oppnådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder må det påregnes vedlikehold og eventuelle utbedringer av pipen. Manglende oppfølging kan medføre redusert brannsikkerhet, utettheter og behov for rehabilitering av røykløpet.

Det er foretatt tilsyn av det lokale feiervesenet i 2023 uten registrerte avvik.



Ildsted i stuen.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører er utført som malte, glatte dører, samt glatte skyvedører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Justering av dørblad, karmer og beslag samt lokale overflateutbedringer må påregnes. Enkelte dører kan ha behov for utskifting dersom tilfredsstillende funksjon eller utseende ønskes. Manglende tiltak kan medføre redusert funksjon og videre slitasje, men forholdene vurderes hovedsakelig å være av bruksmessig og estetisk karakter.



Slitasje på skyvedørsblad.



Dørblad tar i terskel.

## TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

### Beskrivelse

Det er ikke gitt opplysninger om, eller registrert forekomst av, skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet ble ifølge tidligere salgsoppgave oppgradert i 2010. Det foreligger ikke nærmere opplysninger eller dokumentasjon på arbeidene. Rommet er utført med fliser på gulv og vegger, samt malt, slett himling. Badet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og baderomsinnredning.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Oversiktbilde av bad.

### ETASJE > BAD

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

### Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen eller oppgraderingen av våtrommet. Opplysningen om at badet ble oppgradert i 2010 er hentet fra tidligere salgsoppgave. Det er derfor ikke mulig å verifisere oppbyggingen av membran, tettesjikt, sluktilslutning eller øvrige skjulte konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets utførelse.
- Utførende foretak og omfanget av arbeidene er ikke kjent.
- Oppbyggingen av skjulte konstruksjoner og tettesjikt kan ikke verifiseres.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon er ikke i seg selv ensbetydende med feil ved utførelsen, men medfører økt usikkerhet ved vurderingen av våtrommet. Videre bruk forutsetter regelmessig kontroll av overflater, fuger, sluk og øvrige utsatte områder. Ved fremtidig oppgradering må det påregnes at våtrommet må bygges opp og dokumenteres i samsvar med gjeldende krav. Eventuelle feil i skjulte konstruksjoner kan føre til fukt- og vannskader uten at dette nødvendigvis oppdages på et tidlig tidspunkt.

### ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater, vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene er utført med keramiske fliser, og himlingen har malte, slette overflater.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

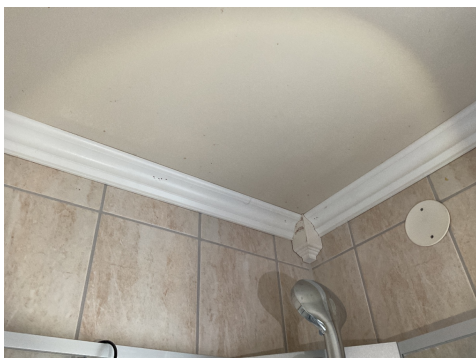
- Det er registrert mikrobiell vekst i himlingen og på taklistene. Forholdet skyldes normalt høy fuktbelastning og utilstrekkelig uttørring eller ventilasjon av rommet.

### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

- Årsaken til fuktbelastningen må avklares, og ventilasjonen bør kontrolleres og ved behov forbedres. Berørte overflater må rengjøres og behandles på egnet måte, og skadet materiale må skiftes ut dersom rengjøring ikke er tilstrekkelig. Manglende tiltak kan medføre videre mikrobiell vekst, overflateskader og redusert innemiljøkvalitet.



## ETASJE > BAD

### ! TG 3 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er utført med keramiske fliser og elektriske varmekabler.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Gulvet har avvikende fallforhold. Det er registrert fall fra sluket mot dørterskelen, slik at lekkasjevann kan renne ut av våtrommet i stedet for å ledes til sluket. Det er målt ca. 10 mm fall mot dørterskelen.
- Det er registrert bom under enkelte gulvfliser, som indikerer mangelfull vedheft mot underlaget.
- Det er registrert sprekker i enkelte flisfuger på gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Fallforholdene tilfredsstillende ikke kravene til sikker bortledning av lekkasjevann. For å etablere forskriftsmessige fallforhold må gulvkonstruksjonen bygges om, noe som normalt vil innebære rehabilitering av våtrommet. Dusjkabinett reduserer den daglige vannbelastningen på gulvet, men kompenserer ikke for manglende fall ved lekkasje eller vannspøl.

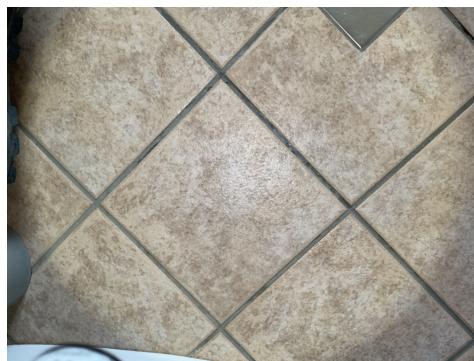
Fliser med bom bør følges opp og skiftes dersom de løsner eller det oppstår riss. Lokal utskifting kan medføre risiko for skade på underliggende tettesjikt. Manglende tiltak kan føre til at vann renner ut i tilstøtende rom, med risiko for fuktskader, samt videre løsning eller oppsprekking av fliser.

For å etablere tilfredsstillende fall mot sluk må eksisterende fliser og gulvoppbygging fjernes. Arbeidene vil medføre inngrep i våtrommets tettesjikt, og det må derfor påregnes etablering av nytt, sammenhengende membransystem med dokumentert tilslutning til sluk og øvrige gjennomføringer. På grunn av våtrommets alder, manglende dokumentasjon og registrerte bompartier og fugesprekker vurderes lokal utbedring som teknisk usikker og lite hensiktsmessig. Kostnadsestimatet er derfor basert på full rehabilitering av våtrommet etter dagens krav. Endelig kostnad avhenger av valgt standard, omfanget av eventuelle følgeskader og forhold som først blir synlige etter at konstruksjonene er åpnet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Oppsprekking i flisefuger.



Oppsprekking i flisefuger.

## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Badet har plastsluk i gulvet. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av membran, sluk eller tilslutningen mellom disse. Det vanntette sjiktet er i hovedsak skjult bak flislagte overflater og kan ikke kontrolleres i sin helhet. Ved sluket er det registrert at membranen er smurt direkte ned på et eldre sluk uten klemring. Membranen utførelse og tilstand i øvrige deler av våtrommet kan ikke verifiseres.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Sluket er av eldre type og mangler klemring for sikker innfesting av membranen.
- Membranen er ført ned og påført direkte på sluket, uten dokumentert eller tilfredsstillende mekanisk klemming.
- Utførelsen gir ikke en tilstrekkelig dokumenterbar, vanntett overgang mellom membran og sluk.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- For å etablere en sikker og dokumenterbar løsning må sluket skiftes og membranen tilsluttes nytt sluk med egnet klemløsning. Tiltaket krever inngrep i gulvets fliser, underlag og tettesjikt og kan vanskelig utføres som en avgrenset, lokal reparasjon uten risiko for skade på eksisterende membran. Utbedringen må derfor ses i sammenheng med full rehabilitering av våtrommet. Manglende tiltak medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i gulvkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.



Sluk på bad.

ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og toalett.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert riss og avskallinger i servanten.

## Konsekvens/tiltak

- Utskifting av servanten må påregnes dersom tilfredsstillende tilstand og utseende ønskes. Skadene kan utvikle seg videre og medføre redusert rengjøringsvennlighet, men vurderes i hovedsak å være av bruksmessig og estetisk karakter så lenge servanten er tett.



ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Avtrekksvifte montert på vegg.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom i hjørnet ved servantinnredning. Det ble ikke påvist unormale forhold eller forhøyede fuktverdier på kontrollstedet. Undersøkelsen er stikkprøvebasert og representerer kun kontrollert område, og utelukker ikke at skader kan forekomme i øvrige deler av konstruksjonen.



Fuktmåling i tilliggende konstruksjon.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskader på benkeplaten.
- Det er registrert skader i skapet under kjøkkenvasken.

## Konsekvens/tiltak

- Skadeomfanget bør undersøkes nærmere, og benkeplaten og skapet må vedlikeholdes, utbedres eller skiftes ut etter behov. Eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner eller avløp må utelukkes. Manglende tiltak kan medføre videre svelling, misfarging og nedbrytning av materialene.



# Tilstandsrapport



Fuktskader på benkeplaten ved oppvaskkummen.



Skader i benkeskap under vask.



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredningen.

## ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Innvendige vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som en kombinasjon av kobberør og rør-i-rør-system.



Vannfordelerskap.

### ! TG 2 Innvendige avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

#### Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder må det påregnes behov for nærmere kontroll, vedlikehold og utskifting av rørene. Innvendig tilstand kan ikke vurderes uten kamerakontroll eller åpning av konstruksjonene. Eldre støpejernsrør kan være utsatt for innvendig korrosjon, avleiringer og redusert godstykkelse, med risiko for redusert kapasitet, tilstopping og lekkasje. Rørene inngår normalt i sameiets felles installasjoner, og videre oppfølging bør avklares med sameiet.

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Leiligheten har ventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vinduene og avtrekk fra bad og kjøkken. Ventilasjonsløsningen er basert på lufttilførsel til oppholdsrom og avtrekk fra rom med økt fukt- og luktbelastning.

### ! TG 2 Varmtvannsbereder/tank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter plassert i skap i gangen.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

- Det er ikke etablert tilfredsstillende avrenning til sluk eller annen dokumentert lekkasjesikring fra varmtvannsberederen.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Det må etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann blir synliggjort og ledet til egnet avløp, alternativt annen kompenserende lekkasjesikring, for eksempel lekkasjestopper. På grunn av berederens alder bør utskifting påregnes. Ved utskifting må ny bereder monteres med tilfredsstillende lekkasjesikring og i samsvar med gjeldende krav.

Manglende lekkasjesikring kan medføre at lekkasjevann ikke oppdages tidlig og fører til fuktskader på gulv, skap og tilstøtende konstruksjoner. Berederens alder medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje.



Varmtvannsbereider i skap i gangen.



Tegn til tidligere lekkasje fra bereder, tørr på befaringstidspunktet.



## 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

Det elektriske anlegget er utført med en kombinasjon av skjult og synlig ledningsopplegg. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Det ble gjennomført tilsyn av det elektriske anlegget høsten 2022. Ifølge fremlagte opplysninger er registrerte avvik utbedret, og tilsynssaken er avsluttet. Tilsynet og denne undersøkelsen er ikke en fullstendig elektrofaglig tilstandsvurdering av anlegget.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for elektriske arbeider utført på kjøkkenet og badet.
- Det kan derfor ikke verifiseres at arbeidene er utført av registrert elektroforetak og i samsvar med regelverket som gjaldt på utførelsestidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Dersom samsvarserklæringer ikke kan fremskaffes, anbefales en utvidet kontroll av de aktuelle delene av anlegget utført av et registrert elektroforetak. Manglende dokumentasjon er ikke i seg selv ensbetydende med feil ved anlegget, men medfører usikkerhet knyttet til utførelsen og kan få betydning ved senere arbeid, eierskifte eller en eventuell forsikringssak. At el-tilsynet fra 2022 er avsluttet, dokumenterer ikke nødvendigvis de konkrete arbeidene på kjøkkenet og badet.



Sikringsskap med automatsikringer.

## Branntekniske forhold

### Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med røykvarsler og slokkeutstyr.

## 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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for elektriske arbeider utført på kjøkkenet og badet.

Det kan derfor ikke verifiseres at arbeidene er utført av registrert elektroforetak og i samsvar med regelverket som gjaldt på utførelsestidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- 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.
- Dersom samsvarserklæringer ikke kan fremskaffes, anbefales en utvidet kontroll av de aktuelle delene av anlegget utført av et registrert elektroforetak. Manglende dokumentasjon er ikke i seg selv ensbetydende med feil ved anlegget, men medfører usikkerhet knyttet til utførelsen og kan få betydning ved senere arbeid, eierskifte eller en eventuell forsikringssak. At el-tilsynet fra 2022 er avsluttet, dokumenterer ikke nødvendigvis de konkrete arbeidene på kjøkkenet og badet.

# 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

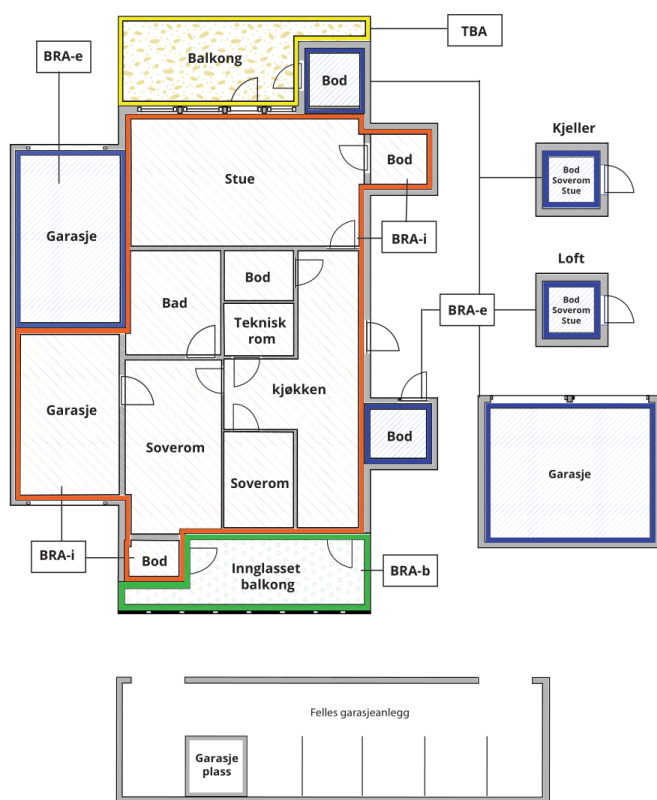
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

|                                 |                                                                                           |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                             |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)   |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                |

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet i firemannsbolig.

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 70                            | 12                          |                            | 82  | 14                              |
| <b>SUM</b>     | <b>70</b>                     | <b>12</b>                   |                            |     | <b>14</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>82</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                   | Eksternt bruksareal (BRA-e)  | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Etasje | Gang, bad, soverom, kjøkken, soverom 2, stue | Bod i kjeller, bod i kjeller |                            |

## Kommentar

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Arealmålingene er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger, og gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Håndholdt lasermåler kan ha måleavvik som kan bidra til avvik i oppmålt areal. Arealer er målt med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler. Vanlige avrundingsregler er benyttet, og mindre avvik som følge av avrunding kan derfor forekomme. Kjøper bør være oppmerksom på dette.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede   | Rolle         |
|-----------|-------------|---------------|
| 16.7.2026 | Marius Lien | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 3403 HAMAR | 1    | 2838 |      | 4    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Erik Werenskiolds veg 6

### Hjemmelshaver

Abelsen Ellebeth GjØra, Abelsen Tom Hermann

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og sentralt boligområde i Hamar, hovedsakelig bestående av boligblokker, rekkehus og småhusbebyggelse. Området har kort avstand til dagligvareforretninger, skoler, barnehager og Øvrige servicetilbud. Det er også nærhet til kollektivtransport samt gang- og sykkelforbindelser mot Hamar sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2018–2030, vedtatt 30.05.2018, og kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer innenfor byvekstgrensen, vedtatt 31.08.2011. Eiendommen ligger innenfor hensynssone H330 for radon og hensynssone H410 med krav vedrørende infrastruktur. En mindre del av eiendommen, ca. 5 m<sup>2</sup>, er avsatt til nåværende vegformål.

### Om tomten

Eiendommen har felles eiet tomt for sameiet. Tomtearealene er opparbeidet med grøntarealer, beplantning, interne gang- og kjørearealer samt parkeringsarealer. Terrenget omkring boligbygningen er i hovedsak relativt flatt. Felles utearealer og Øvrige tomteforhold forvaltes av sameiet.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er seksjonert og organisert som en selveierleilighet i en seksjonert boligbygning med flere boenheter. Seksjonen er registrert med egen seksjonsbetegnelse og tilhørende sameiebrØk, som angir eierandel i eiendommens fellesarealer og felles bygningsdeler.

Bruken av eiendommen reguleres av tinglyst seksjoneringsbegjØring med tilhørende seksjonskart og eventuelle vedtekter for sameiet. Disse fastsetter blant annet fordeling av vedlikeholdsansvar, bruk av fellesarealer, samt rettigheter og plikter mellom seksjonseierne.

Felles bygningsdeler og arealer, herunder konstruksjoner, tekniske installasjoner, uteområder og eventuelle felles adkomster, forvaltes i fellesskap av seksjonseierne i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Det kan være tinglyst servitutter, erklØringer eller rettigheter som gjelder eiendommen, herunder bestemmelser om adkomst, ledninger, vedlikehold eller andre forhold. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter for fullstendig oversikt.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar                                 | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|-------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 20.07.2026 | Selgers egeneklæringsskjema               | Gjennomgått |       | Nei     |
| Energirapport           | 21.07.2026 | Energimerking utført av undertegnede.     | Gjennomgått |       | Ja      |
| Brukstillat./ferdigatt. | 21.07.2026 | Ferdigattest for bygningen.               | Gjennomgått |       | Nei     |
| Grunnbokutskrift        | 21.07.2026 | Grunnbokutskrift for eiendommen.          | Gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart          | 21.07.2026 | Situasjonskart over eiendommen.           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Offentlige planer       | 21.07.2026 | Offentlige planer eiendommen omfattes av. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               | 21.07.2026 | Byggemeldte tegninger for bygningen.      | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 21.07.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

orskriften 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 byggeskikk ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

### Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

### Tilleggsundersøkelser

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

### Areal

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

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

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

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



Adresse

**Erik Werenskiolds veg 6, 2318 HAMAR**

Dato for energimerking

**21.07.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-323054**

Bygningstype

**Småhus**

Bygningsnummer

**13771804**

Gårdsnummer

**1**

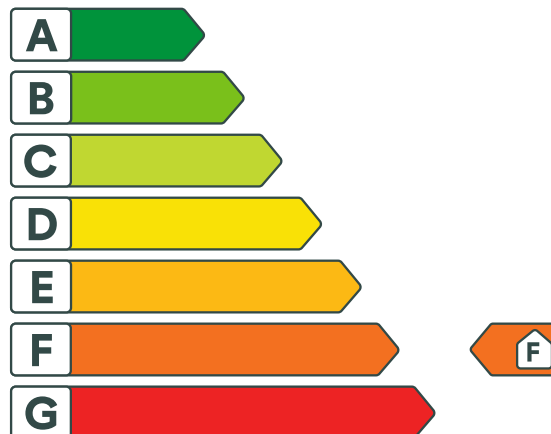
Bruksnummer

**2838**

Seksjonsnummer

**4**

Bruksenhetsnummer

**H0202**


## 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

**1960**

Bygningstype

**Firemannsbolig**

Bruksareal

**70,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**70,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

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

**327,07 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**397,85 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**29 676 kWh**



# Erik Werenskiolds veg 6, 2318 HAMAR



## Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



# Erik Werenskiolds veg 6, 2318 HAMAR



## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

# Bygningsmessige tiltak

## Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak 18: 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 utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 23: 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 24: 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.

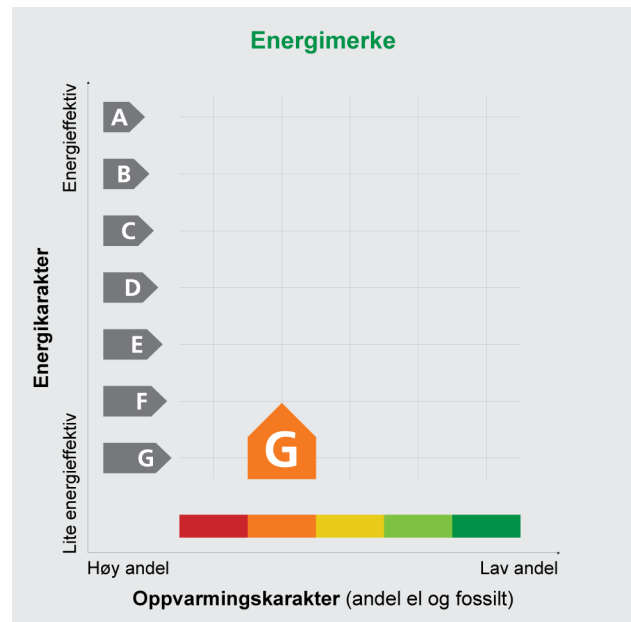
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

## ENERGIATTEST

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Adresse               | Erik Werenskiold veg 6 |
| Postnr                | 2318                   |
| Sted                  | HAMAR                  |
| Andels-/leilighetsnr. | /                      |
| Gnr.                  | 1                      |
| Bnr.                  | 2838                   |
| Seksjonsnr.           | 4                      |
| Festenr.              |                        |
| Bygn. nr.             |                        |
| Bolignr.              |                        |
| Merkenr.              | A2020-1148304          |
| Dato                  | 20.06.2020             |

Innmeldt av Christopher Lind



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister

- Etterisolering av yttertak / loft

- Utskifting av vindu

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer

- Etterisolering av yttervegg

- Termografering og tetthetsprøving

- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår:** 1960

**Bygningsmateriale:** Tre

**BRA:** 78

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet  
Ved

**Ventilasjon:** Kun naturlig

**Detaljering varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler  
Lukket peis eller ovn

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



## Tiltaksliste:

## Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Erik Werenskiold veg 6  
Postnr/Sted: 2318 HAMAR  
Leilighetsnummer:  
Bolignr:  
Dato: 20.06.2020 19:53:49  
Energimerkenummer: A2020-1148304  
Ansvarlig for energiattesten:  
Energimerking er utført av: Christopher Lind

Gnr: 1  
Bnr: 2838  
Seksjonsnr: 4  
Festenr:  
Bygnnr:

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 8:        Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

## **Brukertiltak**

### **Tips 1:        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.

### **Tips 2:        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.

### **Tips 3:        Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tips 4:        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.

### **Tips 5:        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.

### **Tips 6:        Vask med fulle maskiner**

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

### **Tips 7:        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.

**Tips 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.

**Tips 9: 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.

**Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

# Erik Werenskiolds veg 6

Nabolaget Børstad - vurdert av 33 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

|                           |        |   |
|---------------------------|--------|---|
| Børstad                   | 3 min  | 🚶 |
| Linje B24                 | 0.2 km |   |
| Hamar stasjon             | 19 min | 🚶 |
| Linje F6, RE10, RE11, R60 | 1.7 km |   |
| Oslo Gardermoen           | 55 min | 🚆 |

## Skoler

|                                 |        |   |
|---------------------------------|--------|---|
| Rollsløkken skole (1-7 kl.)     | 3 min  | 🚶 |
| 289 elever, 18 klasser          | 0.3 km |   |
| Solvang skole (1-7 kl.)         | 13 min | 🚶 |
| 203 elever, 15 klasser          | 1.1 km |   |
| Greveløkka skole (1-7 kl.)      | 19 min | 🚶 |
| 192 elever, 11 klasser          | 1.6 km |   |
| Børstad ungdomsskole (8-10 kl.) | 5 min  | 🚶 |
| 318 elever, 23 klasser          | 0.5 km |   |
| Ajer ungdomsskole (8-10 kl.)    | 21 min | 🚶 |
| 353 elever, 24 klasser          | 1.8 km |   |
| Hamar katedralskole             | 5 min  | 🚶 |
| 1300 elever                     | 2.3 km |   |
| Wang Toppidrett Hamar           | 6 min  | 🚶 |

## Ladepunkt for el-bil

|                   |        |   |
|-------------------|--------|---|
| Recharge CC Hamar | 10 min | 🚶 |
| Vangsvegen 71     | 12 min | 🚶 |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 86/100

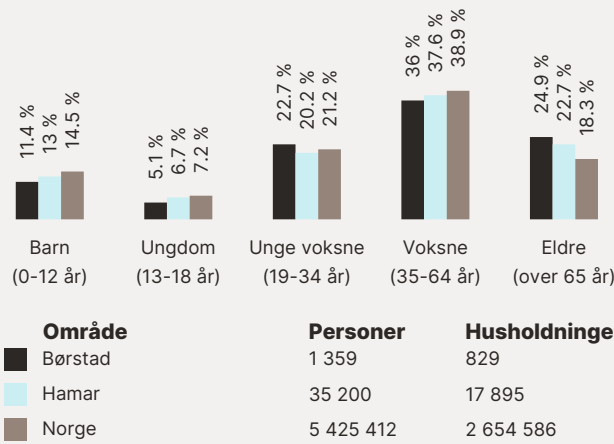


Naboskapet  
Godt vennskap 67/100



Kvalitet på skolene  
Bra 65/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                               |        |   |
|-------------------------------|--------|---|
| Hvitveisen barnehage (1-5 år) | 4 min  | 🚶 |
| 60 barn                       | 0.3 km |   |
| Hempa barnehage (1-5 år)      | 6 min  | 🚶 |
| 74 barn                       | 0.6 km |   |
| Lundbo barnehage (1-5 år)     | 11 min | 🚶 |
| 88 barn                       | 0.9 km |   |

## Dagligvare

|                      |        |   |
|----------------------|--------|---|
| Coop Extra Børstad   | 3 min  | 🚶 |
| PostNord             | 0.3 km |   |
| Kiwi Cc Mart'n Hamar | 9 min  | 🚶 |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 87/100



Støynivået  
Lite støynivå 86/100

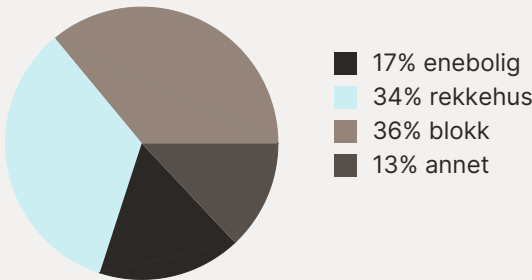


Gateparkering  
Lett 84/100

## Sport

|                                                  |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|
| ⚽ Rollsløkken skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 4 min 🚶<br>0.3 km |
| ⚽ Børstad idrettspark<br>Fotball, friidrett      | 5 min 🚶<br>0.4 km |
| 🏊 EVO Hamar                                      | 11 min 🚶          |
| 🏊 Fønix CC stadion                               | 11 min 🚶          |

## Boligmasse



«Et rolig og etablert nabolag med kort veg til sentrum av byen og ut i naturen, samt handelsenter i nærheten.»

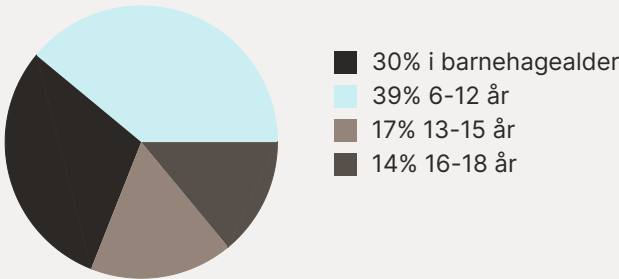
Sitat fra en lokalkjent



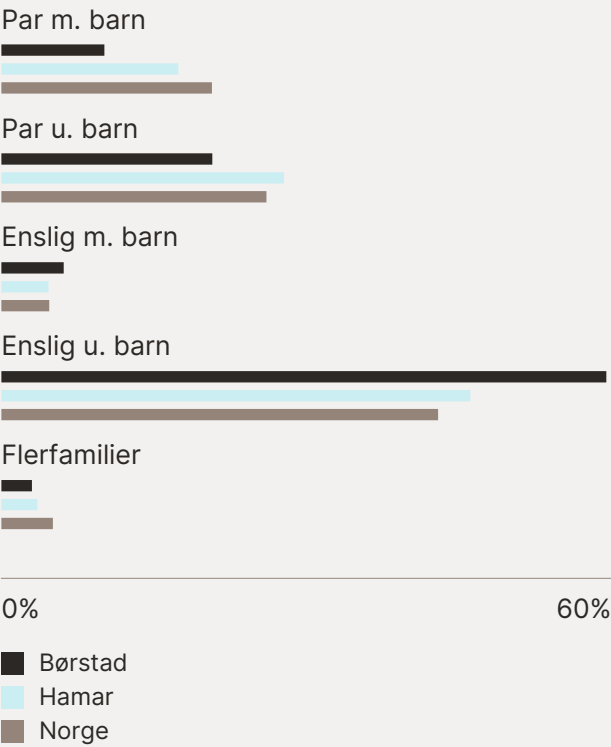
## Varer/Tjenester

|                    |         |
|--------------------|---------|
| 🛒 CC Mart'n        | 9 min 🚶 |
| 🏪 Apotek 1 Østbyen | 9 min 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



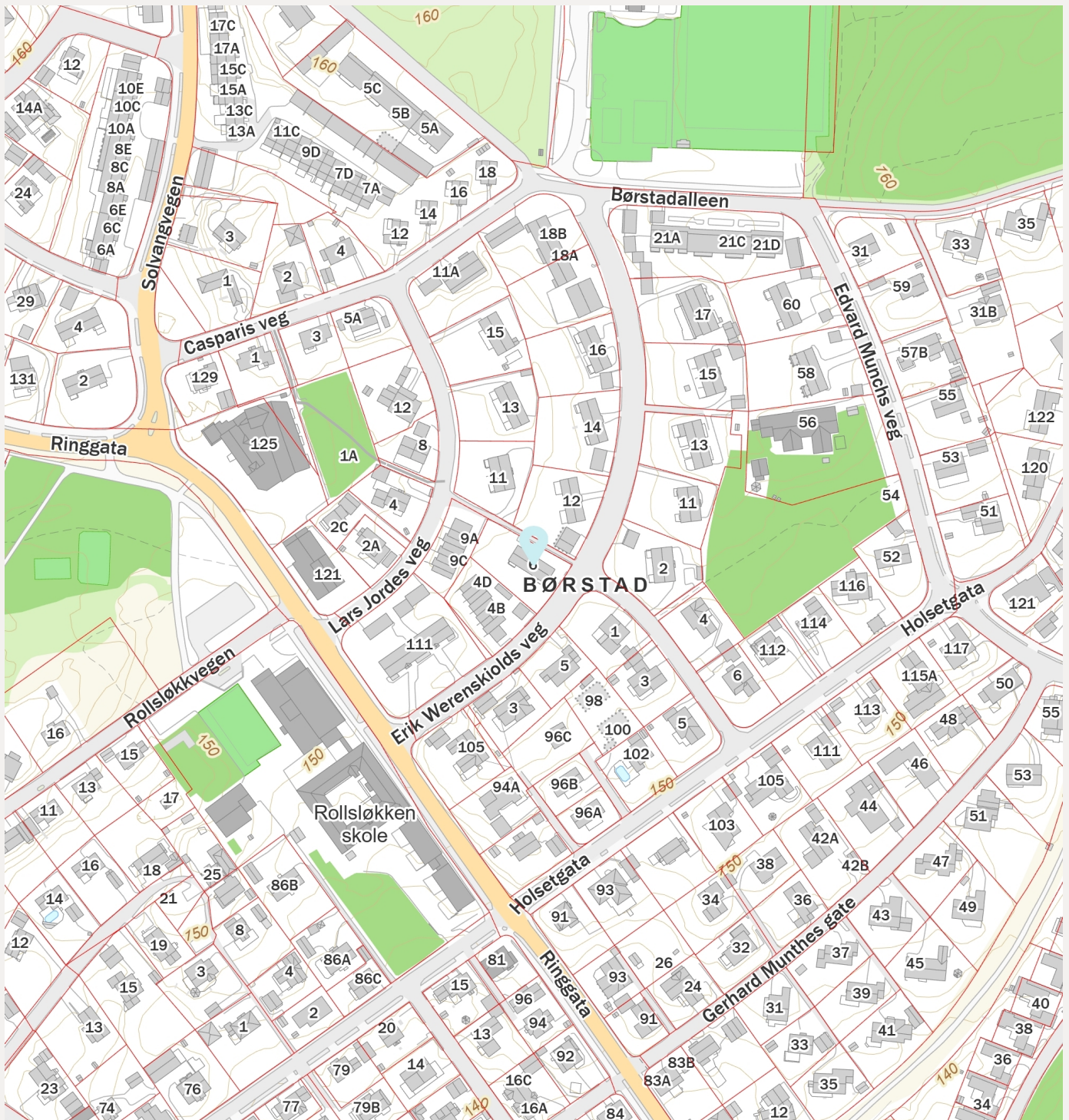
## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 22% | 33%   |
| Ikke gift     | 57% | 54%   |
| Separert      | 14% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 4%    |









### 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](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).



# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

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

### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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





## 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 musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATOR** 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.