

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hammeren 16 , 3158 ANDEBU

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 280, bnr. 108

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 31.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 21248-1753

Referansenummer: PL5111

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen [Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug

Uavhengig Takstingeniør

olav@vestfold-takst.no

977 29 852



Drammen[Takstcenter]
Gul | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong og isolert ringmur.
Boligen er på to etasjer og med en frittliggende garasje på siden.

Boligen er påbegynt i 2021 og ferdigstilt i 2022.
Boligen skal derfor være oppført iht datidens byggeforskrifter, TEK-17.
Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringdagen.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår.
Enkelte vinduer og dører blir justert, samt manuell stoppekran blir utbedret etter befaring.
Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden.
Det er fortsatt 1 år normal håndverksgaranti igjen.

Enebolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet takstein.
Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål.
Snøfangere er montert på tak. Trinn montert for feier.
Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon, isolert med 300 mm mineralull ifølge eier og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.
Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.
Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.
Undertak av bærende og avstivende taktro.
Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige på soverom.
Loftet er sprøyteisolert med 300-400 mm (ujevn fordeling) mineralull og det er lufting gjennom gesimser.
Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.
Isolert og formpresset ytterdør med 3-lags glassfelt.
Terrassedører i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.
Isolert og formpresset boddør
Terrasse på 18 m² (5,57 x 3,21) med tilkomst fra stue og bakkeplan.
Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt av asfaltapp.
Stående malt spillerekkverk på 1,1 meter.
Overbygget balkong på 4 m² (2,85 x 1,37) med utgang fra stue.
Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt av asfaltapp.
Stående malt spillerekkverk på 1,1 meter.
Utvendige trapper av trykkimpregnert materiale med strekkmetsall i trinn.
Montert håndløpere.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har 1-stavs parkett og flis.
Vegger har malte panelplater.
Himling har malt MDF-panel.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Gulv mot grunn av betong.
Boligen har isolert stålpipe.
Det er i stuen montert en peisovn.

Glassplate på gulv, front av ovn.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.
Gulv er tekket med parkett og vegger er utført med innforede konstruksjoner kledd med malte panelplater.
I bod er det synlige betongvegger.

Hulltaking er ikke foretatt da bygget er under 5 år. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i gulvlistene i oppholdsrom mot terreng, og det ble heller ikke påvist indikasjoner på unormale fuktverdier i betong i bod.
Det er innvendig malt og behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløper.
Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.
Det er flis på vegg og malt MDF-panel i himling.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Nedsenket dusjsone med bra fall mot sluk.
Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett med spylefunksjon, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er klargjort med rør for montering av skyllekum ved vaskemaskin.
Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Badet er under 5 år, utført av fagfolk, og det foreligger dokumentasjon.
Ikke hensiktsmessig med hulltaking. Ikke indikert noe unormalt med fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.
Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fliser på vegg og malt MDF-panel i himling.
Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speilskap og vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besikket i rørfordelingskap, plassert på bad.
Innvendig avløp er av plast.
Balansert ventilasjon i boligen.
Ventilasjonsaggregat plassert på loft.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Termostatstyrte varmekabler i gang og toalettrom i 1. etg, samt

Beskrivelse av eiendommen

gang, bad/vaskerom og stue/soverom 2 i underetasjen.
Veggmontert panelovn i tv-stue.
Peisovn i stue.
Varmtvannsbereder på ca 200 liter, plassert i bad/vaskerom.
Sikringskap er plassert i gang.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.
Drenering fra byggeår med synlig vorteplast mot grunnmur.
Grunnmur mot terreng består av plasstøpt betong, samt isolerte ringmurselementer som står på støpt betongsåle.
Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.
Utvendige avløpsledninger er utført i plast og tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Avløpet føres via pumpeanlegg som løfter avløpsvannet opp til offentlig nett.
Utvendige vannledninger er utført i plast (PEL) og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

1. etg.:

Stemmer med dagens bruk. Oppholdsrom er i bruk som soverom.

Underetasje:

Tegnet inn vaskerom med dør innenfor badet. I dagens bruk er det et stort bad og vaskerom.

Tegnet inn entré i deler av der det i dag er stue. I dagens bruk er soverom 1 utvidet noe i dette arealet, samt stuen.

Garasje

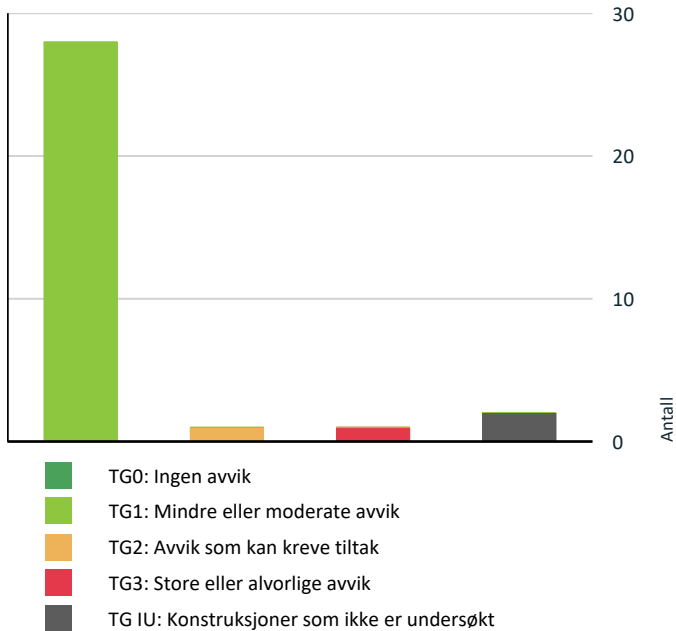
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegnet inn enkel garasje på rundt 17 m² med sidedør, garasjeport og fire vinduer.

Dagens garasje er større (29 m²) og med dør ved siden av garasjeport. Det er montert tre vinduer.

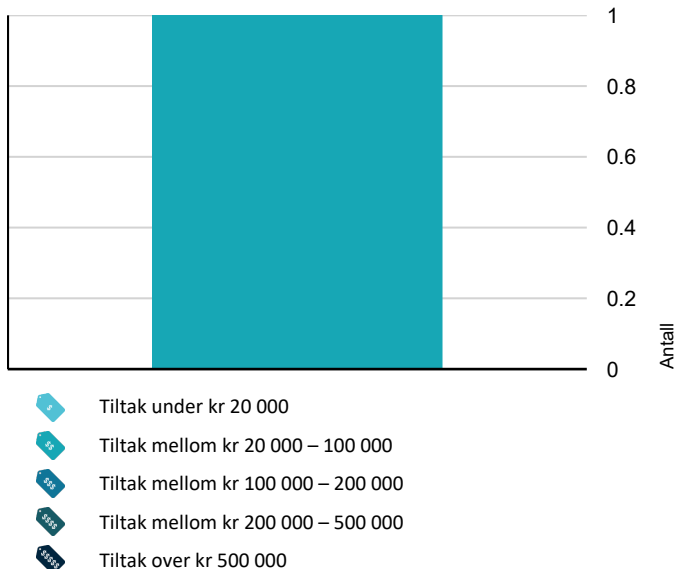
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen siden 2022. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er avvik:

Terrenget på oversiden har fallt inn mot grunnmur. Takvann ledes heller ikke bort fra bygningen i tilstrekkelig grad.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Det er målt et motfall på 9 mm fra baderomsinnredning mot døren. Fra døren er det fall mot sluk i dusj.

Det er hullyd i en flis mot dusjsone.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2022

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med dobbelkrummet takstein.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål.

Snøfangere er montert på tak. Trinn montert for feier.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon, isolert med 300 mm mineralull ifølge eier og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er registrert luftspalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige på soverom.

Tilstandsrapport

Loftet er sprøyteisolert med 300-400 mm (ujevn fordeling) mineralull og det er lufting gjennom gesimser. Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befarings.

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.
På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tre / aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Isolert og formpresset ytterdør med 3-lags glassfelt.
Terrassedører i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.
Isolert og formpresset boddør

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på 18 m² (5,57 x 3,21) med tilkomst fra stue og bakkeplan. Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt av asfaltapp.
Stående malt spilerekkverk på 1,1 meter.

Overbygget balkong på 4 m² (2,85 x 1,37) med utgang fra stue. Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt av asfaltapp.
Stående malt spilerekkverk på 1,1 meter.

! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper av trykkimpregnert materiale med strekkmetall i trinn.
Montert håndløpere.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har 1-stavs parkett og flis.
Vegger har malte panelplater.
Himling har malt MDF-panel.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

Tilstandsrapport

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Gulv mot grunn av betong.

Retningsavvik er kontrollert i stue og kjøkken i 1. etg., samt soverom 1 og 3 i underetasjen. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor ca. ± 7 mm - normalt iht. alder.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe.

Det er i stuen montert en peisovn.

Glassplate på gulv, front av ovn.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er tekket med parkett og vegger er utført med innforede konstruksjoner kledd med malte panelplater.

I bod er det synlige betongvegger.

Hulltaking er ikke foretatt da bygget er under 5 år. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i gulvlister i oppholdsrom mot terreng, og det ble heller ikke påvist indikasjoner på unormale fuktverdier i betong i bod.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig malt og behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk og håndløper.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte profilerte dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt bad fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.
Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegg og malt MDF-panel i himling.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Nedsenket dusjsone med bra fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt et motfall på 9 mm fra baderomsinnredning mot døren. Fra døren er det fall mot sluk i dusj.
Det er hullyd i en flis mot dusjsone.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokalt motfall kan medføre at vann blir stående i enkelte områder og ikke ledes optimalt mot sluk. Risikoen for følgeskader vurderes som begrenset da dusjsonen har tilfredsstillende fall og fungerer som primær avrenning. Tiltak kan vurderes ved eventuell fremtidig rehabilitering.

Hullyd i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av hullyd (bom) i flis kan være at fuger sprekker og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.



Målt fra 51 mm ved baderomsinnredning...



...til 59 mm ved dør, som er et motfall på 9 mm.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

Tilstandsrapport



Sluk i dusj.



Sluk under varmtvannsbereder.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett med spylefunksjon, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er klargjort med rør for montering av skyllekum ved vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er under 5 år, utført av fagfolk, og det foreligger dokumentasjon. Ikke hensiktsmessig med hulltaking. Ikke indikert noe unormalt med fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykklaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fliser på vegg og malt MDF-panel i himling.
Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speilskap og vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

Ifølge eier skal toalettet skiftes av rørlegger etter befarng.

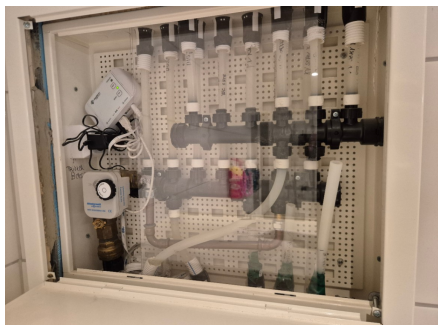
TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert på bad.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befarng. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befarng.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarngsdagen.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i boligen.
Ventilasjonsaggregat plassert på loft.
Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befarngstidspunkt.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.

! TG IU Oppvarming

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Termostatstyrte varmekabler i gang og toalettrom i 1. etg, samt gang, bad/vaskerom og stue/soverom 2 i underetasjen.

Veggmontert panelovn i tv-stue.

Peisovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 200 liter, plassert i bad/vaskerom.

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 bygnings sakkyndig 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

Sikringssskap er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2022 Nyanlegg.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår med synlig vorteplast mot grunnmur.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur mot terreng består av plasstøpt betong, samt isolerte ringmurselementer som står på støpt betongsåle.
Ingen setning registrert.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år

TG 3 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget på oversiden har fall inn mot grunnmur. Takvann ledes heller ikke bort fra bygningen i tilstrekkelig grad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fall inn mot grunnmur og manglende bortledning av takvann medfører økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan over tid føre til oppfukning, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.

Det anbefales å etablere fall fra bygningen, eksempelvis ved opparbeidelse av støttemur mellom trapp og eksisterende støttemur ved garasje, samt sikre tilfredsstillende bortledning av takvann.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsledninger er utført i plast og tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Avløpet føres via pumpeanlegg som løfter avløpsvannet opp til offentlig nett.

Utvendige vannledninger er utført i plast (PEL) og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	62			62	22
Underetasje	61	6		67	
SUM	123	6			22
SUM BRA	129				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, soverom, toalettrom, stue/kjøkken		
Underetasje	Gang m/trapp, bad/vaskerom, soverom 1, stue/soverom 2, soverom 2	Utebod	

Kommentar

Areal 1. etg.
Gang: 5,1 m²
Soverom: 4,5 m²
Toalettrom: 1,4 m²
Stue: 35,2 m²
Kjøkken: 14,1 m²

Areal underetasje
Gang: 7,1 m²
Bad/vaskerom: 12 m²
Soverom 1: 13,6 m²
Stue/soverom 2: 15,8 m²
Soverom 3: 9,8 m²
Utvendig bod: 5,9 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: 1. etg.:
Stemmer med dagens bruk. Oppholdsrom er i bruk som soverom.

Underetasje:
Tegnet inn vaskerom med dør innenfor badet. I dagens bruk er det et stort bad og vaskerom.
Tegnet inn entré i deler av der det i dag er stue. I dagens bruk er soverom 1 utvidet noe i dette arealet, samt stuen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Oppført i 2022.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegnet inn enkel garasje på rundt 17 m² med sidedør, garasjeport og fire vinduer.

Dagens garasje er større (29 m²) og med dør ved siden av garasjeport. Det er montert tre vinduer.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Oppført i 2022.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Geir Ertzeid Mathisen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	280	108		0	717.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hammeren 16

Hjemmelshaver

Westli Ida Irene

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Samme år som bolig.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende garasje på 29 m².

Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser. Støttemur av natursteiner mot terreng.

Veggekonstruksjon med uisolert bindingsverk på ringmur av betongblokker. Utvendig kledd med liggende bordkledning.

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler. Taket er tekket med dobbelkrummet takstein.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål.

Leddport av stål med elektrisk portåpner, samt ståldør.

Vinduer med enkelglass og 2-lags isolerglass.

Innlagt strøm med eget sikringsskap. Det er lys, kontaktpunkter og elbillader.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.02.2023	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 28.02.2023.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Hammeren 16, 3158 ANDEBU

Dato for energimerking

31.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-277144

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300904176

Gårdsnummer

280

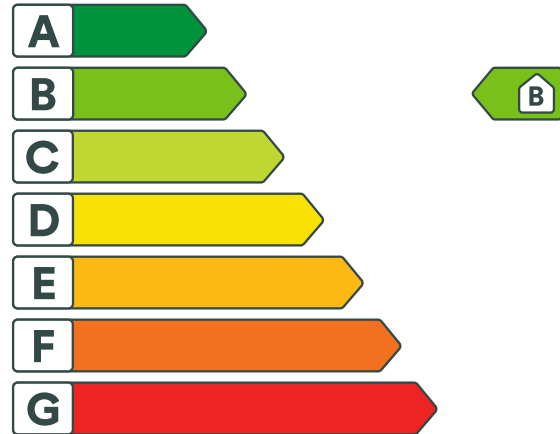
Bruksnummer

108

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

U0101


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

2022

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

129,0 m²

Oppvarmet bruksareal

123,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

102,59 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

102,99 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 987 kWh



Hammeren 16, 3158 ANDEBU



Detaljering

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



Hammeren 16, 3158 ANDEBU



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: 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 3: 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 aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.



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>