

Hummerbakkveien 439

Hummerbakkveien 439

Usjenert enebolig og fritidseiendom med sjøutsikt, stor tomt og fleksibel bruk.
Ingen boplikt – egnet som både fritidsbolig og helårsbolig med stort potensial.

- Enebolig oppført i 1975
- 243 m² bruksareal
- 65 m² platting og terrasse
- Eiet tomt på 1 064 m²
- 4 soverom, med potensiale for flere
- 2 bad og separat do med servant og eget vaskerom
- Eget kjølerom
- Flere disponible rom, hobbyrom og boder
- Stor, nyere platting med frittstående utepeis
- Usjenert og solrikt
- Garasje og god parkering
- Vann, strøm og offentlig kloakk via privat stikkledning
- Ingen boplikt



Romslig eiendom i attraktive Brunlanes – med sjøutsikt, sol og privatliv

Hummerbakkveien 439 er en stor innholdsrik enebolig med arkitektoniske kvaliteter, beliggende i et landlig område like utenfor Stavern. Her får du en sjelden kombinasjon av god plass, havutsikt mot Hummer-bakkfjorden, nærhet til vakre svaberg, strender, usjenert beliggenhet og fleksibel bruk – uten boplikt.

Boligen brukes som hytte i dag.

Tomten er skjermet av en stor bøkehekk mot veien, og eiendommen har godt med sol store deler av dagen. Her bor du med kort vei til sjøen, naturstier og noen av landets vakreste kystområder – som Nevlunghavn, Helgeroa, Rakke og Stavern.

Et sted med utsikt, sjel og frihet – for deg som vil skape ditt eget










439





Standard og potensial

Boligen fremstår som et oppussingsobjekt og selges med tilstandsrapport (utarbeidet 14. mai 2025). Eiendommen er solid bygget, har arkitektoniske kvaliteter og har et godt utgangspunkt for videre utvikling. Tegningsforslag foreligger for eventuell videre utvikling om kjøper ønsker. Eier har også fått inn priser for ulike oppgraderinger.

Et sted for både hverdag og helg

Eiendommen egner seg både som helårsbolig og fritidsbolig, med rom for familier, gjester og ulike behov over tid. Stedet har i en årrekke frem til i dag blitt brukt som familiens feriested.

Det er god plass inne, og uterommet er allerede opparbeidet for aktivt bruk – platting med frittstående utepeis og fine uteplasser gir god kapasitet for sosiale sammenkomster og ro.






ASIAK. NORE
FRIHET


ZOE
CUCINARIA Italia








ANGELA MERKEL
FRIHET
ASLAK NORE












439





Et nærområde med natur, opplevelser og små luksuser

Hummerbakkveien ligger i et stille og etablert område mellom Stavern og Helgeroa, midt i det mange omtaler som den mest solrike delen av Østlandet. Her får du milde vintre, lange sommerdager og et kystlandskap som inviterer til både ro og aktivitet året rundt.

Fra eiendommen er det kort vei til Naverfjorden, med flere flotte badestrender innenfor både sykkel- og gangavstand. Rett nedenfor går den populære kyststien som snor seg mellom Helgeroa og Stavern – ca. 35 kilometer med naturopplevelser, utsikt og rekreasjon hele året.

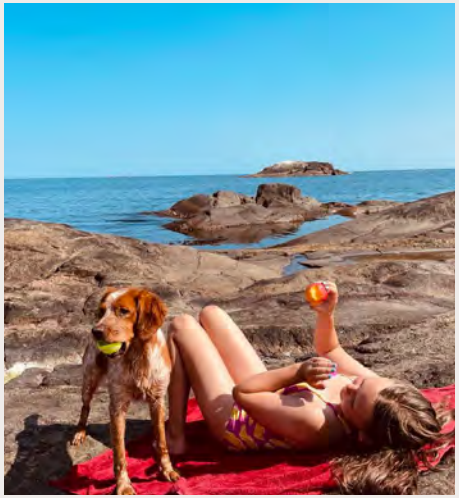
I nærområdet finner du også noen av Larviks mest kjente perler: rullesteinsstranden på Mølen, de myke sandstrendene på Gusland, Anvik og Kjærstranda, samt roligere viker som Lyhusstranda og Nalumstranda. Dette er et område der både barn og voksne trives, og hvor det alltid er et sted å bade, fiske eller bare trekke pusten.

For barnefamilier er det verdt å nevne at Foldvik Familiepark ligger kun en kort kjøretur unna, og golfentusiaster vil sette pris på Fritzøe Gård Golfbane – en av Norges beste baner, med sesong langt utpå høsten.

Sommerstid byr området på yrende liv – med kultur, konserter og Stavernfestivalen som høydepunkt. Samtidig har du alltid muligheten til å trekke deg tilbake til ditt eget, rolige sted.









Arealer og innhold

- 243 m² bruksareal
- 65 m² platting og terrasse
- Eiet tomt på 1 064 m²

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

1 ETG:
Entre: 9,9
Toalettrom: 2,1
Bod: 5,2 (s-rom)
Stue: 67,0
Kjøkken: 12,3
Soverom 1: 9,3
Soverom 2: 7,9
Gang: 6,6
Bad: 3,5
Garasje: 16,4 (s-rom og BRA-e)

UNDERETASJE:
Gang 1: 11,3
Gang 2: 6,4
Gang 3: 7,9
Vaskerom: 8,7
Kjølerom: 2,1 (s-rom)
Soverom 1: 10,9
Soverom 2: 12,0
Bad: 4,6
Bod: 1,9 (s-rom)
Utvendig bod: 20,0 (ikke fullt målbar pga. høydeforskjell i rommet) (s-rom og BRA-e)

Bruksareal BRA m²

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	SUM	Terrasse- og balkongareal
1 Etasje	132	17	149	65
Underetasje	72	22	94	
SUM	**204**	**39**		**65**
SUM BRA	**243**			


Entré
Kjøkken
WC
Stue
Veranda
Bod
Gang
Bad
Soverom
Soverom
Garasje

1. etasje



Underetasje



Dagligliv og tilgjengelighet

Dagligvarehandelen gjør du enkelt på Meny Helgeroa, kjent for både stort utvalg og søndagsåpent. I tillegg finnes det flere butikker, apotek og serveringssteder i både Stavern sentrum og Nevlunghavn, samt en lokal nærbutikk på Brunvall.

Vil du ut på tur med mer enn sekk og sko, er det kort vei til både Anvik Camping med hyggelig servering, og til arrangementer som "Jentene på Kyststien" og andre små initiativ med stort hjerte.

Transportmessig ligger Hummerbakken gunstig til:

- Ca. 10 minutter til både Stavern og Nevlunghavn
- Ca. 20 minutter til Larvik
- Ca. 35 minutter til Sandefjord Lufthavn
- Ca. 1 time og 40 minutter til Oslo

Du er tett på alt – men langt nok unna til å få være i fred.

Vi flytter ikke fra området – bare til noe nytt

Dette er ikke et oppbrudd fra Brunlanes. Vi har funnet et nytt feriested bare to lange steinkast unna.

Vi kjenner området godt, og vil fortsatt bruke det daglig – både til jobb, fritid og det gode hverdagslivet. Vi vet hvor unikt det er her, og håper nye eiere vil sette pris på det samme: nærheten til sjøen, roen, og ikke minst alt som finnes rett utenfor døra – fra Guslandstranda og Rakke til Stavern, Nevlunghavn og Helgeroa.

Om salgsprosessen

Det er allerede uttrykt interesse for eiendommen, men i ønsker en ryddig prosess med visning som felles utgangs-punkt.

Respekt og gjensidig tillit er viktigere enn raske beslutninger.

Send gjerne en melding om hvilken visning du ønsker å komme på. Påmelding er ikke nødvendig – drop-in er helt ok.

Dersom tidspunktet ikke passer, kan visning utenom oppsatte tider vurderes.





Oppsummering

- Stor og fleksibel eiendom med potensial
- Usjenert, solrik tomt med sjøutsikt
- Gode uteområder og ny platting med utepeis
- Ingen boplikt – bruk som helårsbolig eller fritidsbolig
- Beliggende i et av Norges mest attraktive kystområder
- Tilstandsrapport foreligger – mulighet for rask overtakelse

Ta kontakt for visning eller mer informasjon.

Oppgjør skjer gjennom advokat. Dokumentavgift påløper kjøper.

Selger:	Anne Sewitsky
Kontakt telefon:	98 03 98 96
E-post:	asewitsky@gmail.com

Ansvarlig for visning:	Jonas Werner Andersen
Kontakt telefon:	97 76 13 78
E-post:	jonas.werner.andersen@gmail.com

Bistand ved kontraktinngåelse og oppgjør:

LA LARVIK-ADVOKATENE

v/Advokat Roger Berglie
Org.nr 976 264 827

Tilstandsrapport

Enebolig
Hummerbakkveien 439, 3294 STAVERN
LARVIK kommune
gnr. 4111, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 12.05.2025 **Rapportdato:** 26.05.2025 **Oppdragsnr.:** 19959-2261 **Referansenummer:** JL2113

Autorisert foretak: Contaxt AS **Sertifisert Takstingeniør:** Petter Christiansen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

CONTAXT AS

Contaxt AS er et firma som driver med konsulent og takseringstjenester. Firmaet har kontoradresse i Larvik. Viktige faktorer for firmaet er kvalitet, kundetilfredshet, tilgjengelighet og korte respons- og leveringstider. Contaxt AS ble etablert i 2013 og har god erfaring og kunnskap innenfor bransjen. Firmaet er tilknyttet Norsk Takst og benytter derfor skjematurer og forsikringsordning som Norsk Takst tilbyr sine medlemmer. Firmaet har samarbeid med andre aktører og entreprenører i byggebransjen dersom dette er av ønske. Vi kan utføre det meste innenfor konsulent og takseringstjenester. Dette kan sees på firmaet sin hjemmeside www.contaxt.no

Rapportansvarlig

Petter Christiansen

petter@contaxt.no

414 91 855

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 byggeregler

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TILSTAND:
Bolig med varierende tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon.

Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år. Det er bl.a:
2025 - Skiftet noen takstein og vasket tak
2025 - Vasket fasader
2025 - Malt noen innvendige overflater
2025 - Montert en ny himlingsplate i garasje
2019 - Montert luft-luft varmepumpe
2018 - Malt fasader
2018 - Bygget rekkverk og trapp til eksisterende terrasse
2018 - Bygget ny terrasse på side av boligen
2018 - Malt noen innvendige overflater
2017 - Skiftet 3 stk. glass i vinduer i stue 1 etg.

* Nyere el-skap

BYGGEMETODE:
Boligen har grunnmur av lettklinker blokker (Leca), betong blokker og støpt betong som er pusset og malt på utvendige fasader. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som tekking.

OPPVARMING:
* Elektriske varmekabler
* Vedovn
* Panelovn
* Luft-luft varmepumpe

BYGGETEGNINGER, BRANNCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:
* Det er kommentarer/avvik på dette. Se egne punkter i rapport for mer informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Taket ble besiktiget fra bakkenivå og fra tak. Det er benyttet tekking med betongtakstein. Selger opplyser at det er skiftet noen takstein, at tak er vasket og at det er fjernet mose i 2025.
Takrenner, nedløp og beslag av forskjellig type og alder. Selger opplyser at takrenner er spylt/vasket i 2025.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående tømmermannskledning og liggende vestlandskledning av ukjent alder. Ukjent ihht. isolasjon i yttervegger. Selger opplyser at fasader er malt i 2018 og at fasader er vasket i 2025.

Takkonstruksjon fra byggeår. Tilkomst til loft fra luke i gang 1 etg.

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Selger opplyser at det er skiftet 3 stk. glass i vinduer i stue 1 etg. i 2017.

Det er montert dører av forskjellig type og alder.

Terrasse på ca. 18 m2 med tilkomst fra stue og hage. Den er oppført i trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er ca. 88 cm. Selger opplyser at rekkverk og trapp er bygget i 2018.
Terrasse på ca. 47 m2 med tilkomst fra hage. Den er oppført i trekonstruksjoner. Normal slitasje. Selger opplyser at den er bygget i 2018.

Trapp til terrasse er oppført i trekonstruksjoner.
Støpt betongtrapp med skiferfliser i trinn v/inngangsparti.

Det er bygget en garasje på ca. 16 m2 i tilknytning til boligens 1 etg. Det er støpt plate. Det er montert vippeport av trevirke. Noe elde og slitasje. Det er montert ny plate i himling i 2025 i følge selger.

INNVENDIG Gå til side

Det er overflater av forskjellig type og alder. Selger opplyser at en del innvendige overflater er malt i 2018 og 2025.

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille i 1 etg. I underetasjen er det støpt dekke og delvis oppforet tregulv.

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår.

Pipestokk av teglstein fra byggeår. Feieluke ble observert i gang i underetasjen. Det er montert ildsted av typen peis m/innsats i stue 1 etg.
Siste dato for tilsyn: Ukjent

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er vegger av mur konstruksjoner. Det er observert fuktutslag på yttervegger og gulv av betong v/bruk av fuktmåler.

Heltre trapp. Noe mangler ihht. dagens krav.

Dører av forskjellig type og alder.

VÅTROM Gå til side

Bad ligger med tilkomst fra gang i 1 etg. Det er av eldre dato, alder er ukjent.
Gulv: Belegg
Varme i gulv: Ja, varmekabler
Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall, ikke tilkomst til sluk for overvann utenfor nisje pga. nisjekant
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
1:50 fall i dusjnisje: Lokalt fall
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ja
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.
Vegger: Fliser
Himling: Malte flater
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes skap, innredning m/vask og dusjnisje. Det ble observert belegg i sluk. Det er naturlig avtrekk og det er tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner. Det er ikke utført hulltaking pga. bor/drill var ødelagt på befaringen. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad.

Beskrivelse av eiendommen

Bad ligger med tilkomst fra soverom i underetasje. Det er av eldre dato, alder er ukjent.
Gulv: Flis
Varme i gulv: Ja, varmekabler
Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall utenfor nisje
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
1:50 fall i dusjnisje: Ja
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ukjent
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: Ukjent
Vegger: Fliser
Himling: Tak-ess plater
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes skap, toalett, dusjnisje og innredning m/vask. Toalett er festet med skruer i gulv, risiko ihht. membran i gulv. Det ble observert sprukket veggfliser i nisje. Noe sprekker mellom gulv/vegger. Det ble ikke observert membran i sluk. Det er ikke montert avtrekk eller tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot yttervegg og kjølerom. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad.

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang i underetasjen. Det er av eldre dato, alder er ukjent.
Gulv: Betong
Varme i gulv: Nei
Fall på gulv mot sluk: Ikke kontrollert fall da det ikke er sluk
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei
Vegger: Malte flater
Himling: Tak-ess plater
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes skap, opplegg for vaskemaskin og vv-tank. Skader/slitasje i himling. Det er ikke membran og rommet er ikke laget som våtrom. Det er ikke avtrekk og det er ikke tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot yttervegger/mur konstruksjoner. Det ble observert tegn til fukt på yttervegg og gulv v/bruk av fuktmåler.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken ligger med tilkomst fra stue 1 etg. Kjøkken er av eldre dato.

Gulv: Parkett
Varme i gulv: Nei
Vegger: Malte flater og fliser
Himling: Tak-ess plater
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate
Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med noe preg av elde og overflateslitasje. Noe sprekker på veggfliser. Det er montert innebygde enheter som stekeovn og platetopp. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

SPESIALROM

Gå til side

Tilkomst til plassbygd kjølerom fra gang underetasje. Det er belegg på gulv og vegger/himling med panel. Ikke observert tegn til fukt eller skader på befaringen. Ukjent ihht. lufting av konstruksjonen. TG settes ut fra alder.
Toalettrom ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er av eldre dato.

Gulv: Belegg
Varme i gulv: Nei
Vegger: Tapet
Himling: Panel
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett, varmeovn og innredning/vask. Det er ikke montert avtrekk i rommet eller tilluft v/dør. Aggregat er synlig i gang. Det er av ukjent alder. Ukjent om det virker da det ikke er benyttet. Det settes ingen TG på dette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannrør av kobber fra byggeår/eldre dato. Hovedkran er plassert på vaskerom.
Avløpsrør av plast og støpejern/soil. Det er fra forskjellig alder.
Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.
Det er montert en luft-luft varmepumpe i stue 1 etg.
VV-tank av ukjent type, alder og størrelse. Den står plassert i skap på vaskerom.
Det er montert utvendige markiser på fasader.

El-skap:
Plassering: Gang underetasje
Alder: Nyere dato
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skru sikringer: Nei
Hovedsikring: 63A
Målernummer: Se bilde

Varmekabler:
2 x Bad

Downlights:
Nei

El-opplegg:
Er av forskjellig alder

El-kontroll:
Ukjent

Brannslukningsutstyr: Ja
Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent.
Det ble delvis observert fuktsikring på grunnmur. Det må sies at det ble observert fuktutslag og saltutslag på yttervegger i underetasjen.
Boligen har grunnmur av lettklinker blokker (Leca), betong blokker og støpt betong. Det er pussede og malte fasader.
Noe skråning/fall mot bolig fra innkjøring.
Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og alder.
Tidligere benyttet parafinfyring. Synlig måler i skap på vaskerom. Det ble ikke observert noe parafintank på befaringen. Ukjent om den er sanert eller fjernet.

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

Avvik mellom tegninger (datert september 1981) og dagens planløsning.

1 etg:
* Det er tegnet v.f, w.c og garderobe. Dette er i dag entre, toalettrom og deler av bod. Rommene er ikke plassert som på tegning.
* Det er tegnet dør fra v.f til "kjøkken". Det er i dag ikke tilkomst fra entre.

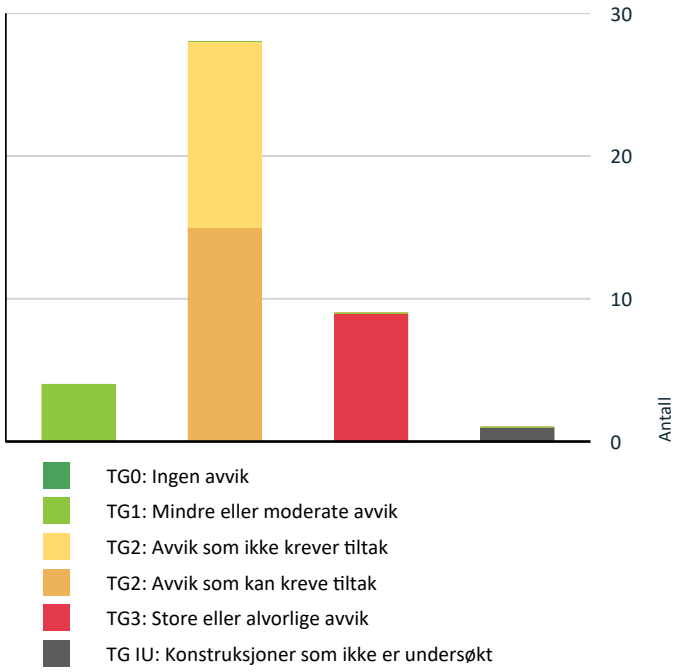
Det er utført søknadspliktige endringer. Det er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt.

Underetasje:
Det foreligger ikke tegninger på denne etasjen.

Contaxt AS
Dr. Holms vei 13
3257 LARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

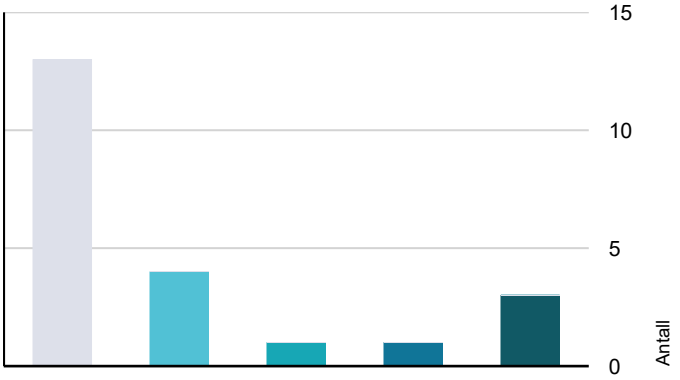
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Contaxt AS
Dr. Holms vei 13
3257 LARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Utvendige trapper - entre** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1975

Kommentar
Informasjon fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Enebolig på 2 etasjer

Standard
Bolig med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bolig med preg av etterslep ihht. vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble besiktiget fra bakkenivå og fra tak. Det er benyttet tekking med betongtakstein. Selger opplyser at det er skiftet noen takstein, at tak er vasket og at det er fjernet mose i 2025.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råteskader.

Råte på vindskier til garasje v/terrasse

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: Under 10 000



råte

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av forskjellig type og alder. Selger opplyser at takrenner er spylt/vasket i 2025.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

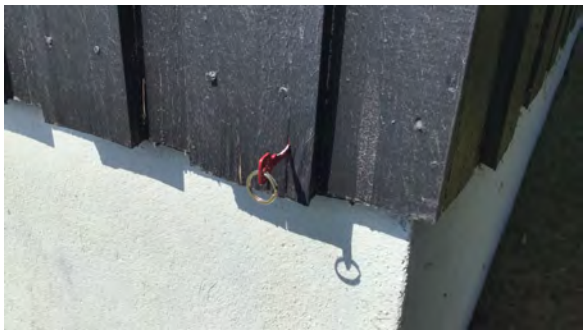
Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående tømmermannskledning og liggende vestlandskledning av ukjent alder. Ukjent ihht. isolasjon i yttervegger. Selger opplyser at fasader er malt i 2018 og at fasader er vasket i 2025.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasader er foretatt fra bakkenivå, og det må sies at det kun ble utført en begrenset kontroll m/stikktakninger på befaringsdagen. Konstruksjonen er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Noe løse musebånd
Musebånd ligger for langt ut fra kledning (åpning bak kledning)
Stedvis råte, mest på gavl vegger

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.


råte


råte


råte

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon fra byggeår. Tilkomst til loft fra luke i gang 1 etg.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.

• Lufting/ventilering bør forbedres.


tilkomst


skjolder

TG 3 Vinduer

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Selger opplyser at det er skiftet 3 stk. glass i vinduer i stue 1 etg. i 2017.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Punktert glass på soverom u.etg.
Sprekk i glass på vaskerom
Råte på vindu til bad 1 etg. utvendig

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000


råte

TG 2 Dører

Det er montert dører av forskjellig type og alder.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 18 m2 med tilkomst fra stue og hage. Den er oppført i trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er ca. 88 cm. Selger opplyser at rekkverk og trapp er bygget i 2018.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje
Mangler ihht. papp tekking under tredekke

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse på ca. 47 m2 med tilkomst fra hage. Den er oppført i trekonstruksjoner. Normal slitasje. Selger opplyser at den er bygget i 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



TG 3 Utvendige trapper

Trapp til terrasse er oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper - entre

Støpt betongtrapp med skiferfliser i trinn v/inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe løse fuger

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er bygget en garasje på ca. 16 m2 i tilknytning til boligens 1 etg. Det er støpt plate. Det er montert vippeport av trevirke. Noe elde og slitasje. Det er montert ny plate i himling i 2025 i følge selger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Elde og slitasje

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Dette punktet beskriver de rom som ikke er nevnt i egne punkt (f.eks. stue, soverom, entre, gang osv.)

Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

Det er overflater av forskjellig type og alder. Selger opplyser at en del innvendige overflater er malt i 2018 og 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe preg av elde og slitasje

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og oppussing på sikt

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille i 1 etg. I underetasjen er det støpt dekke og delvis oppforet tregulv.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Pipestokk av teglstein fra byggeår. Feieluke ble observert i gang i underetasjen. Det er montert ildsted av typen peis m/innsats i stue 1 etg.

Siste dato for tilsyn: Ukjent

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er vegger av mur konstruksjoner. Det er observert fuktutslag på yttervegger og gulv av betong v/bruk av fuktmåler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er observert fuktutslag på yttervegger og gulv av betong v/bruk av fuktmåler.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Utbedre drenering og pusse opp rom i underetasjen på sikt

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige trapper

Heltre trapp. Noe mangler ihht. dagens krav.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Dører av forskjellig type og alder.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Noe elde og slitasje
Dør til ett soverom går mot gulv 1 etg.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad ligger med tilkomst fra gang i 1 etg. Det er av eldre dato, alder er ukjent.

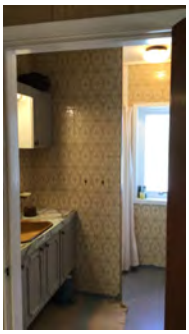
Gulv: Belegg
Varme i gulv: Ja, varmekabler
Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall, ikke tilkomst til sluk for overvann utenfor nisje pga. nisjekant
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
1:50 fall i dusjnisje: Lokalt fall
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ja
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.
Vegger: Fliser
Himling: Malte flater
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes skap, innredning m/vask og dusjnisje. Det ble observert belegg i sluk. Det er naturlig avtrekk og det er tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking pga. bor/drill var ødelagt på befaringen. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang i underetasjen. Det er av eldre dato, alder er ukjent.

Gulv: Betong
Varme i gulv: Nei
Fall på gulv mot sluk: Ikke kontrollert fall da det ikke er sluk
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei
Vegger: Malte flater
Himling: Tak-ess plater
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes skap, opplegg for vaskemaskin og vv-tank. Skader/slitasje i himling. Det er ikke membran og rommet er ikke laget som våtrom. Det er ikke avtrekk og det er ikke tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot yttervegger/mur konstruksjoner. Det ble observert tegn til fukt på yttervegg og gulv v/bruk av fuktmåler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble observert tegn til fukt på yttervegg og gulv v/bruk av fuktmåler.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre drenering og renovere rommet





UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad ligger med tilkomst fra soverom i underetasje. Det er av eldre dato, alder er ukjent.

Gulv: Flis
Varme i gulv: Ja, varmekabler
Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall utenfor nisje
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
1:50 fall i dusjnisje: Ja
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ukjent
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: Ukjent
Vegger: Fliser
Himling: Tak-ess plater
Downlights: Nei

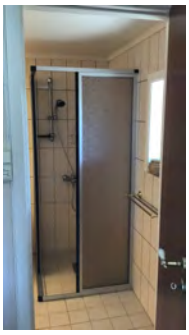
Av installasjoner finnes skap, toalett, dusjnisje og innredning m/vask. Toalett er festet med skruer i gulv, risiko ihht. membran i gulv. Det ble observert sprukket veggfliser i nisje. Noe sprekker mellom gulv/vegger. Det ble ikke observert membran i sluk. Det er ikke montert avtrekk eller tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner.

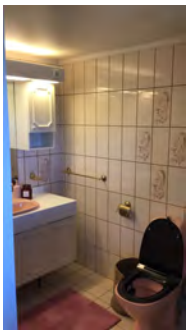
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot yttervegg og kjølerom. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken ligger med tilkomst fra stue 1 etg. Kjøkken er av eldre dato.

Gulv: Parkett
Varme i gulv: Nei
Vegger: Malte flater og fliser
Himling: Tak-ess plater
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate
Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med noe preg av elde og overflateslitasje. Noe sprekker på veggfliser. Det er montert innebygde enheter som stekeovn og platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pusse opp på sikt





Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Elde og slitasje

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og utskifting på sikt

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er av eldre dato.

Gulv: Belegg
Varme i gulv: Nei
Vegger: Tapet
Himling: Panel
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett, varmeovn og innredning/vask. Det er ikke montert avtrekk i rommet eller tilluft v/dør.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er påvist andre avvik:

Elde og noe slitasje

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Vedlikehold og oppussing på sikt

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilkomst til plassbygd kjølerom fra gang underetasje. Det er belegg på gulv og vegger/himling med panel. Ikke observert tegn til fukt eller skader på befaringen. Ukjent ihht. lufting av konstruksjonen. TG settes ut fra alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre konstruksjon

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG IU Teknisk anlegg

Aggregat er synlig i gang. Det er av ukjent alder. Ukjent om det virker da det ikke er benyttet. Det settes ingen TG på dette.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber fra byggeår/eldre dato. Hovedkran er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



hovedkran

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern/soil. Det er fra forskjellig alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

Det er montert en luft-luft varmepumpe i stue 1 etg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

VV-tank av ukjent type, alder og størrelse. Den står plassert i skap på vaskerom.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 2 Andre installasjoner

Det er montert utvendige markiser på fasader.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Slitasje

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

El-skap:

Tilstandsrapport

Plassering: Gang underetasje
Alder: Nyere dato
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skru sikringer: Nei
Hovedsikring: 63A
Målernummer: Se bilde

Varmekabler:
2 x Bad

Downlights:
Nei

El-opplegg:
Er av forskjellig alder

El-kontroll:
Ukjent

TG2 settes pga: Det foreligger ikke samsvarserklæring. Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.

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.
   Ukjent

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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, branntilløp 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

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?
    Ja Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.

Generell kommentar

Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsutstyr: Ja
Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Brannslukningsutstyr har overgått 10 år. Det må kjøpes nytt brannslukningsutstyr.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble delvis observert fuktsikring på grunnmur. Det må sies at det ble observert fuktutslag og saltutslag på yttervegger i underetasjen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er påvist andre avvik:
• Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Ikke montert klemlist

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av lettklinker blokker (Leca), betong blokker og støpt betong. Det er pussede og malte fasader.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er påvist andre avvik:

Det ble observert sprekker/setningsskader på vegg til bod (mot øst) og på utvendig fasade mot vest.
Noe upusset grunnmur v/bod

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Lokal utbedring må utføres.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pusse overflater



sprekker



sprekker

TG 2 Terrengforhold

Noe skråning/fall mot bolig fra innkjøring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe skråning/fall mot bolig fra innkjøring.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre fallforhold på sikt

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og alder.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Oljetank

Tidligere benyttet parafinfyring. Synlig måler i skap på vaskerom. Det ble ikke observert noe parafintank på befaringen. Ukjent om den er sanert eller fjernet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Gjenstående rør og måler

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fjerne røropplegg og måler

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

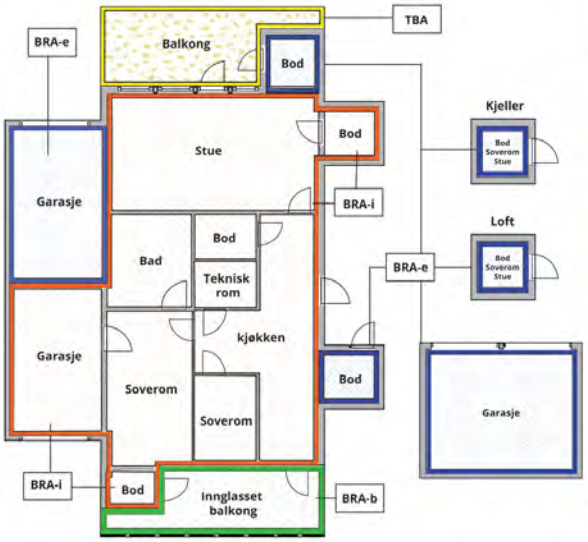
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	132	17		149	65
Underetasje	72	22		94	
SUM	**204**	**39**			**65**
SUM BRA	**243**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, Toalettrom, Bod, Kjøkken, Stue, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2	Garasje	
Underetasje	Gang, Vaskerom, Gang 2, Kjølerom, Gang 3, Soverom, Soverom 2, Bad, Bod	Utvendig bod	

Kommentar

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

1 ETG:
Entre: 9,9
Toalettrom: 2,1
Bod: 5,2 (s-rom)
Stue: 67,0
Kjøkken: 12,3
Soverom 1: 9,3
Soverom 2: 7,9
Gang: 6,6
Bad: 3,5
Garasje: 16,4 (s-rom og BRA-e)

UNDERETASJE:
Gang 1: 11,3
Gang 2: 6,4
Gang 3: 7,9
Vaskerom: 8,7
Kjølerom: 2,1 (s-rom)
Soverom 1: 10,9
Soverom 2: 12,0
Bad: 4,6
Bod: 1,9 (s-rom)
Utvendig bod: 20,0 (ikke fullt målbar pga. høydeforskjell i rommet) (s-rom og BRA-e)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Avvik mellom tegninger (datert september 1981) og dagens planløsning.

1 etg:
* Det er tegnet v.f, w.c og garderobe. Dette er i dag entre, toalettrom og deler av bod. Rommene er ikke plassert som på tegning.
* Det er tegnet dør fra v.f til "kjøkken". Det er i dag ikke tilkomst fra entre.

Det er utført søknadspliktige endringer. Det er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt.

Underetasje:
Det foreligger ikke tegninger på denne etasjen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: * Høyde i underetasje er på ca. 186-214 cm. Det er for lav høyde ihht. krav på 220 cm. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 200 cm godkjennes.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	192	51

Kommentar

Enebolig

Følgende rom settes som S-rom (resterende rom settes som P-rom):

1 ETG:
Bod: 5,2 (s-rom)
Garasje: 16,4 (s-rom og BRA-e)

UNDERETASJE:
Kjølerom: 2,1 (s-rom)
Bod: 1,9 (s-rom)
Utvendig bod: 20,0 (ikke fullt målbar pga. høydeforskjell i rommet) (s-rom og BRA-e)

Contaxt AS
Dr. Holms vei 13
3257 LARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Anne Sewitsky	Kunde
	Jonas Werner Andersen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4111	5		0	1064.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hummerbakkveien 439

Hjemmelshaver
Sewitsky Anne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig på 2 etasjer fra 1970-tallet. Den ligger i et rolig og barnevennlig område på Hummerbakken mellom Stavern og Helgeroa. Det er noe kjøreavstand til barnehage, skoler, dagligvare, idrettsanlegg og butikker. Det er kort avstand til offentlig transport og fine naturområder. Det er gode solforhold på uteområder og terrasser. Fin utsikt mot sjøen og sørøst.

Adkomstvei

Tilkomst fra Hummerbakkveien. Det er gode parkeringsmuligheter på tomten og i enkel garasje som er tilknyttet boligens 1 etg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, trær, bedd, busker, blomster, etc.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 700 000	2023	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	12.05.2025	Fra selger	Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.05.2025	Fra selger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Contaxt AS
Dr. Holms vei 13
3257 LARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

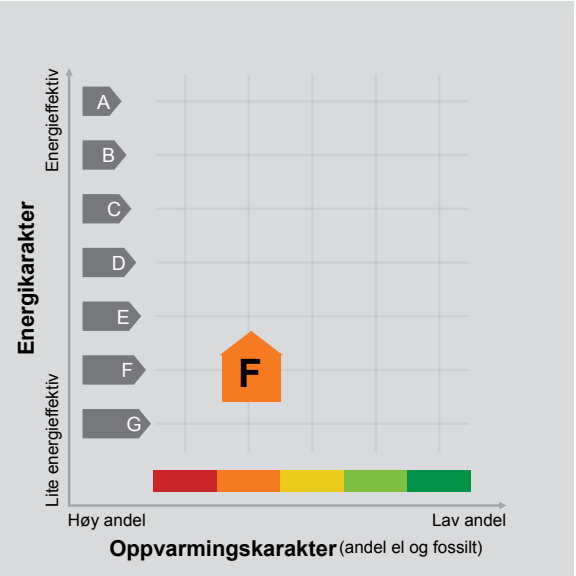
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JL2113

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Hummerbakkveien 439
Postnummer	3294
Sted	STAVERN
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	4111
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162826158
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-126328
Dato	26.05.2025



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.enova.no/energimerking.

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 innetemperaturen
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)

- Montering tetningslister
- Isolering av gulv mot grunn
- Luft kort og effektivt
- Etterisolering av yttervegg

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 inneklima 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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	243
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordingen. 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering 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: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 elektriske anlegg

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

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

Tiltak 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 utendørs

Tiltak 18: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

