

Knappliveien 18

Nabolaget Fjerdingen/Varden - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Ausrød	4 min 🚶
Linje 01, 04, 206	0.4 km
🚶 Larvik stasjon	12 min 🚶
Linje RE11, RX11	8.1 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	28 min 🚶

Skoler

Stavern skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
187 elever, 11 klasser	0.6 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min 🚶
213 elever, 10 klasser	0.9 km
Thor Heyerdahl videregående skole	17 min 🚶
1620 elever	9.9 km
Sandefjord videregående skole	26 min 🚶
1880 elever	23.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Fredriksvern verft	7 min 🚶
🚗 Meny Stavern	9 min 🚶

«Jeg elsker å bo i dette nabolaget da man lever privat men samtidig har muligheten til å tilbringe tid med de flotte fastboende naboene og sommergjestene»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

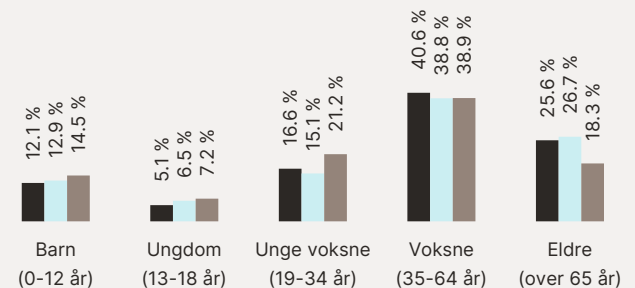


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Fjerdingen/Varden	1 117	544
■ Stavern	5 976	3 065
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grevle barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
79 barn	1.1 km
Solstad barnehage (1-5 år)	20 min 🚶
76 barn	1.7 km
Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 ...)	6 min 🚶
75 barn	2.8 km

Dagligvare

Meny Stavern PostNord, søndagsåpent	9 min 🚶
0.8 km	
Coop Extra Stavern PostNord, søndagsåpent	13 min 🚶
1.1 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået
Lite støynivå 95/100



Trafikk
Lite trafikk 92/100

Sport

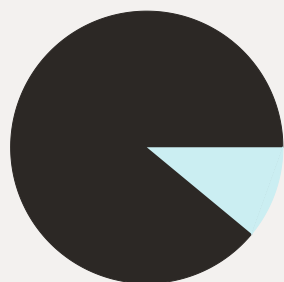
⊕ Stavernhallen flerbrukshall 8 min ⚶
Aktivitetshall 0.7 km

⊕ Kaken idrettsanlegg 8 min ⚶
Ballspill, fotball, sandhåndball 0.7 km

⚽ Mudo Stavern 6 min ⚶

⚽ Family Sports Club Langestrand 10 min ⚶

Boligmasse



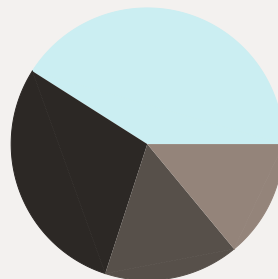
■ 89% enebolig
■ 11% annet

Varer/Tjenester

📍 Fritzøe Brygge 10 min ⚶

📍 Vitusapotek Stavern 9 min ⚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 41% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

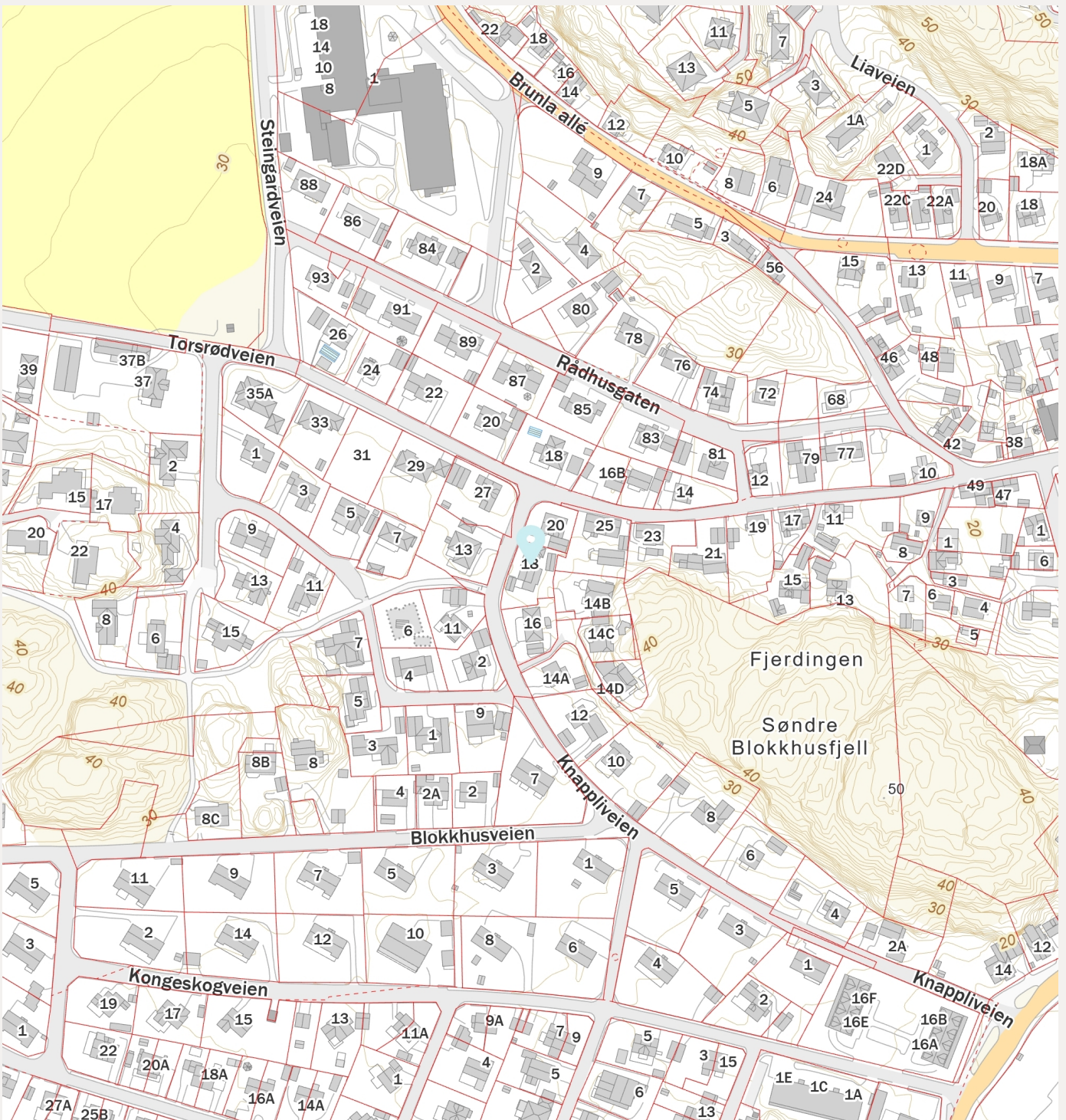


0% 43%

■ Fjerdings/Varden
■ Stavern
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Egenerklæring

Knappliveien 18, 3290 STAVERN

02 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Knappliveien 18	Knappliveien 18	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

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

hele perioden

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 4957985

Informasjon om selger

Selger

Vangstuen, Janne Elisabeth

Selger

Vangstuen, Lord Martin Aamodt

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Kosmetisk oppdatering av hovedbadet. Våtromsbellegg lagt utenpå eksisterende fliser. Plater og våtromstapet lagt utenpå eksisterende brystnig av flis og våtromstapet. Ny vask og toalett. Nytt dusjkabinett i 2026.

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2023

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Gjort om toalettrom til bad ved å anlegge sluk og sette inn dusjkabinett. Det ble lagt våtromsbellegg oppå støpt dekke. Baderomsplater montert på vegger. Utført av huseier.

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2023

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

VVS på dette badet utført av Asbjørn Nauf.

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Stavern rørleggerbedrift

2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



- 2.4.2 **Årstall**
2026
- 2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 2.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Oppdatert elektrisk på bad nr 2 av TT elektro.
- 2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
TT elektro
- 2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

- 3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 4.1.2 **Årstall**
2014
- 4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt tak lagt av byggmester Jaran Mathisen.
- 4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Jaran Mathisen
- 4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 4.2.2 **Årstall**
2019
- 4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Kledning er byttet gradvis fra 2019 til 2015 av huseier som er håndverker. Samtlige vegger er etterisolert når kledningen er byttet. Og lufting bak kledning etablert med tilsvarende musestopper.
- 4.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 4.3.2 **Årstall**
2019



4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Vinder er byttet gradvis i perioden 2019-2025. Gjenstår kun gamle vinduer på bad, samt to vinduer i stue.

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2019

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Veranda er bygget i etapper fra 2019-2025 av huseier.

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2019

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Fasade mot nord ble byttet pga råtten bunnstokk. Etablert ny luftet konstruksjon med membrandsplater og smøremembran, med ny etablert skifer utenpå.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

i 2013 ble det etablert avvuktersystem fra anti cimex som fungerer per dags dato. Fuktighet under kontroll.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2013

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt sikringsskap av Faugstad elektro.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Faugstad elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Etablert sluk på bad nr to og koblet på eksisterende avløp i kjeller.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Asbjørn Nauf

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tanken er tømt/sanert og fylt igjen.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Forskjønnning av fasade på brannmuren og pipestokk.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus under kjøkkenvasken 2023. Tiltak ble utført og ikke hatt mus siden.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Råte i bunnstokk på nordveggen. Bunnstokk byttet.

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

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Radonmåling utført av tidligere huseier. Det ble ikke registrert noe radon.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95691281




Egenerklærings skjema

Name
**Janne Elisabeth Aamodt
Vangstuen**

Date
2026-04-02


Identification

 Janne Elisabeth Aamodt Vangstuen

Name
Lord Martin Aamodt Vangstuen

Date
2026-04-02

Identification

 Lord Martin Aamodt Vangstuen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Janne Elisabeth Aamodt Vangstuen	02/04-2026 19:04:27	BankID OIDC High
Lord Martin Aamodt Vangstuen	02/04-2026 19:07:54	BankID OIDC High

Tilstandsrapport for bolig

Knappliveien 18, Stavern

Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Knappliveien 18 3290 Stavern Gnr: 5001 Bnr: 225 LARVIK	Enebolig	1954	190 m ²	190 m ²	—
	Garasje	2014	18 m ²	—	18 m ²
	Utebod	2014	21 m ²	—	21 m ²
Oppdragsnr.	260402-002				
Befaring / Rapport	06.04.2026 / 07.04.2026				
Tilstede	Selger og undertegnede				
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no				

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan ha begrenset tilgangen til enkeltområder og overflater. Forholdene ved en eventuell visning kan derfor fremstå annerledes enn under takstmansens gjennomgang og dertil vurderingsgrunnlag.

Rapporten gir et faglig fundert bilde av boligens forfatning, men er ikke en uttømmende fasit. Den skal leses som en kvalifisert veiledning — tilstandsvariasjoner utover det avdekkede vil kunne forekomme. Rapporten er gyldig i ett år fra undersøkelsesdato.



Sammendrag

Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes fra side 5.

Spørsmål til rapporten? Ta gjerne kontakt: takst@schau.no

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

Formål	Formålet med rapporten er å gi kjøper et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, jf. avhendingslova § 3-10. Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand ved hjelp av tilstandsgrader (TG 0-3) for hver bygningsdel.
Omfang	Tilstandsanalysen omfatter undersøkelsespunktene i NS 3600:2025 tillegg A (boligens tekniske tilstand), tillegg B (forenklet vurdering av elektrisk anlegg) samt branntekniske forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.
Begrensninger	Rapporten er basert på visuell befarings og enkle målinger. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre dette er spesielt angitt. Rapporten erstatter ikke spesialundersøkelser av fagkyndig innen elektro, VVS, geoteknikk eller andre fagområder.
Kjøpers undersøkelsesplikt	I henhold til avhendingslova § 3-10 plikter kjøper å sette seg inn i opplysninger som fremgår av en godkjent tilstandsrapport. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av rapporten. Da det tidvis brukes faguttrykk, anbefales potensielle kjøpere å kontakte den bygningssakkyndige for å avklare eventuelle uklarheter.
Dokumentasjonsgrunnlag	Selgers egenerklæring, offentlige registre (Kartverket, NVE, NGU), matrikkeldata, samt eventuell dokumentasjon fremlagt av selger eller megler (kvitteringer, vedlikeholdslogger, samsvarserklæringer).

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer. Kontakt: takst@schau.no

Eiendomsopplysninger

Knappliveien 18, 3290 Stavern

Gnr 5001 / Bnr 225 · LARVIK

Byggeår 1954 (BF49)	Boligtype Enebolig	BRA 190 m²
Oppvarming Varmepumpe / Vedfyring og elektrisk varmeovner	Ventilasjon Naturlig ventilasjon	Vann / Avløp Offentlig / Offentlig
Hjemmelshaver Janne Vangstuen	Tilstede / oppl. Selger og undertegnede	—
Byggemåte Bygget er fundamentert på grunnmur av betongblokker. Bærende yttervegger i bindingsverk med liggende trepanel og steinpaneler. Vinduer med 2-lags glass. Takkonstruksjon som sperretak tekket med profilert betongtakstein.		

Flomfare	Lav — eiendommen ligger utenfor kartlagte flomaktsomhetsområder
Jord-/fjellskredfare	Ikke kartlagt for dette området
Kvikkleirefare	Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten
Radon aktsomhet	Moderat til lav aktsomhet
Vegtrafikkstøy	Lav trafikk (ÅDT 1000 / 50 km/t)
Høyde over havet	27 moh
Terrengvurdering	Ensidig fall — terrenget faller markant mot eiendommen fra SØ. Drenering bør prioriteres på denne siden.
Terrengfall mot eiendom	Fra SØ (+4.0m), Ø (+2.5m), NV (+0.7m), N (+0.4m)
Fall mot grunnmur	Ø-vegg: 4.5%
Vær ved befarings	2.6 °C, regn, 7.8 m/s (N), 0.3 mm/t nedbør, 96 % luftfuktighet
Nedbør	48t: 9.6 mm · 30 dager: 116 mm (17 nedbørsdager)

Værforhold ved befaring dokumenteres da nedbør, temperatur og luftfuktighet kan påvirke visuelle observasjoner av fukt, kondens og overflatetilstand. Nedbørsdata gir kontekst for fuktmålinger utført under befaringen. Geografisk data er hentet fra offentlige registre og kartdata. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme. For bindende informasjon henvises til relevante myndigheter.

Dokumentkontroll

Eiendomsmegler og/eller selger fremskaffer nødvendige offentlige og privatrettslige dokumenter. Den bygningssakkyndige gjennomgår fremlagt dokumentasjon som en del av tilstandsanalysen, jf. NS 3600:2025 punkt 9.

● Selgers egenerklæring	Framlagt
● Godkjente bygningstegninger	Ikke framlagt
● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Framlagt
<i>Denne dekker bare deler av arbeidet, ikke siste års oppgraderinger</i>	
● Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
● Håndverkerdokumentasjon siste 5 år (§ 2-19)	Ikke framlagt
● FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke framlagt
● Feierappor/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke framlagt
● Radonmåling (§ 2-14)	Ikke framlagt
<i>Radonmålinger utført i 2013 av tidligere eier - dokument ikke framlagt. Opplyses å ha hatt «lave verdier».</i>	
● Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

Om kostnadsanslag (TG 3)

Kostnadsanslag for TG 3-forhold er sjablonmessige anslag basert på erfaringstall og gir en indikasjon på omfanget av nødvendige utbedringer. Anslagene inkluderer materialer og arbeid, men ikke eventuell prosjektering, byggesøknad eller uforutsette forhold.

Faktiske kostnader kan avvike vesentlig fra sjablonmessige anslag. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte håndverkere før beslutning om utbedring.

Alle kostnadsanslag er oppgitt inkl. merverdiavgift (mva). Anslagene er sjablongmessige og basert på erfaringstall for tilsvarende utbedringsarbeider. Faktiske kostnader kan avvike.

Tilstandsgradskart og definisjoner (NS 3600:2025 § 12.2)

TG 0	Ingen avvik - bygningsdeler	Tilfredsstillende tilstand. Ingen tegn til skade eller slitasje utover det som er normalt for byggets alder. Ingen tiltak nødvendig.
TG 1	Mindre eller moderate avvik (5) bygningsdeler	Normal aldersslitasje. Avvikene har liten praktisk betydning og krever ingen tiltak nå.
TG 2	Avvik å være oppmerksom på (13) bygningsdeler	Avvik som bør planlegges utbedret. Kan medføre redusert funksjon eller økt vedlikeholdsbehov over tid. Årsak og konsekvens beskrives.
TG 3	Avvik som må utbedres (1) bygningsdeler	Alvorlige avvik som krever utbedring. Årsak, konsekvens og estimert kostnad oppgis. Innhent tilbud fra håndverker for eksakt pris.

TG IU

Ikke undersøkt

- bygningsdeler

Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak beskrives. Det bør vurderes om egen undersøkelse er nødvendig.

Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

TG 3 Avvik som må utbedres

1 KP

Dusjbad ved soverom — 1.etg	Gulvbelegg/membran er ikke tett - gulvsluk er fra byggeår - til sammen utgjør disse at renovering må påregnes
-----------------------------	---

TG 2 Avvik å være oppmerksom på

13 KP

Dusjbad ved gang - 1.etg	Ikke korrekt fall retning sluk - minimalt motfall
Kjøkken	Manglende komfyrvakt
Etasjeskiller og gulv på grunn	Sig i bjelkelag
VVS	Generell materialsvekkelse som resultat av alder
Fundament, grunnmur og drenering	Betongblokker fra byggeår med naturlig elde og sprekkdannelser.
Vinduer og dører	Feilstilling i tofløyet terrassedør på kjøkken gir utilstrekkelig tetting mellom dørblader.
Rom under terreng	Fuktinntrengning eller kondens mot kald grunnmur bak utforet vegg i rom under terreng
Krypkjeller	Fuktbelastning gjennom mur inn til krypkjeller med begrenset kontrollmulighet
Innvendige trapper	Trappen er opprinnelig plassbygget uten håndløper og med stigningsforhold som ikke er tilpasset sikker daglig bruk
Takkonstruksjon/loft	Svekket- og stedvis manglende isolasjon på loft. Anlagt luftespalter, dog er disse av begrenset størrelse
Pipe og ildsted	Teglsteinspipe har overskredet forventet levetid. Sot- og feieluker er ikke tette
Terrengforhold	Fall mot murer gir fuktbelastning av grunnmurer
Balkonger og terrasser	Trekonstruksjon inn mot asfalt uten lufting gir vedvarende fuktbelastning

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
Kjeller/underetasje	31.3 m ²	31.3 m ²	—	—	—	—
1. etasje	158.2 m ²	158.2 m ²	—	—	100 m ²	—
Sum	190 m²	190 m²	—	—	100 m²	—

BRA = Samlet bruksareal (BRA-i + BRA-e + BRA-b) · BRA-i = Innvendig bruksareal · BRA-e = Eksternt bruksareal (eks. eksternt bod) · BRA-b = Innglasset balkong · TBA = Terrasse-/balkongareal (åpent) · GUA = Gulvareal under 1,9 m takhøyde · ALH = Areal med takhøyde under 1,9 m (utenfor BRA) · Måleregler iht. NS 3940:2023

Kjeller/underetasje	m ²
Bod 1	12.5 m ²
Bod 2	18.8 m ²

1. etasje	m ²
Spisestue	17.8 m ²
Kjøkken	35.7 m ²
Stue	22 m ²
TV-stue	18 m ²
Soverom 1	6.1 m ²
Soverom 2	11.7 m ²
Soverom 3	9.8 m ²
Dusjbad - ved soverom	8.8 m ²
Dusjbad - ved gang	3.7 m ²
Gang	12.2 m ²
Kjellernedgang	2 m ²
Garderoberom	10.4 m ²

Sidebygninger / uthus	m ²
Garasje	18 m ²
Utebod	21 m ²

Selgers godkjenning av rapporten

Selger har lest gjennom rapporten og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer, uten anmerkninger.

Fundament, grunnmur og drenering

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.21 — Dekker grunnmur og fundamenter med kontroll for riss, sprekker, fuktskjolder og setningsskader. Drenering og terrengfall bort fra bygningen vurderes.

Grunnmur av betongblokker fra byggeår. Drenering er opplyst å ikke være oppgradert siden byggeår.

Tilstand

TG 2

Overflatisk avskalling registreres i grunnmur. Armeringen er ikke eksponert. Naturlig materialsvekkelse.

Årsak til forhøyet TG: Betongblokker fra byggeår med naturlig elde og sprekkdannelser.

Konsekvens: Sprekker i mur vil typisk trekke fuktighet og kan gi fuktskader innvendig over tid. Presisere at omfang av sprekker er begrenset.

Fukt

TG 2

Drenering fra byggeår. Utgått levetid. Noe saltutslag og fuktmerker registreres på grunnmurens utvendige overflate i nedre sone.

Årsak til forhøyet TG: Utvendig fuktsikring og drenering med utgått levetid kombinert med ugunstig terrengfall.

Konsekvens: I perioder med mye nedbør vil fukt kunne trenge inn og gi fuktpåvirkning til rom under terreng.

Kvikkleirefare: Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten

Grunnforhold: Fyllmasse (antropogent materiale)

Nedbør 30 dager: 116 mm — høy nedbørmengde kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

Terrengforhold

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.22.3 — Dekker terrengforhold rundt bygningen med kontroll av fall bort fra grunnmur og drenering. Overvannshåndtering og fuktsikring av grunnmuren vurderes.

Terrengret rundt boligen er hovedsakelig dekket av terrassegulv, og terrengforhold under disse arealene er ikke vurdert. Fall retning bygget er registrert fra bakkant av eiendommen.

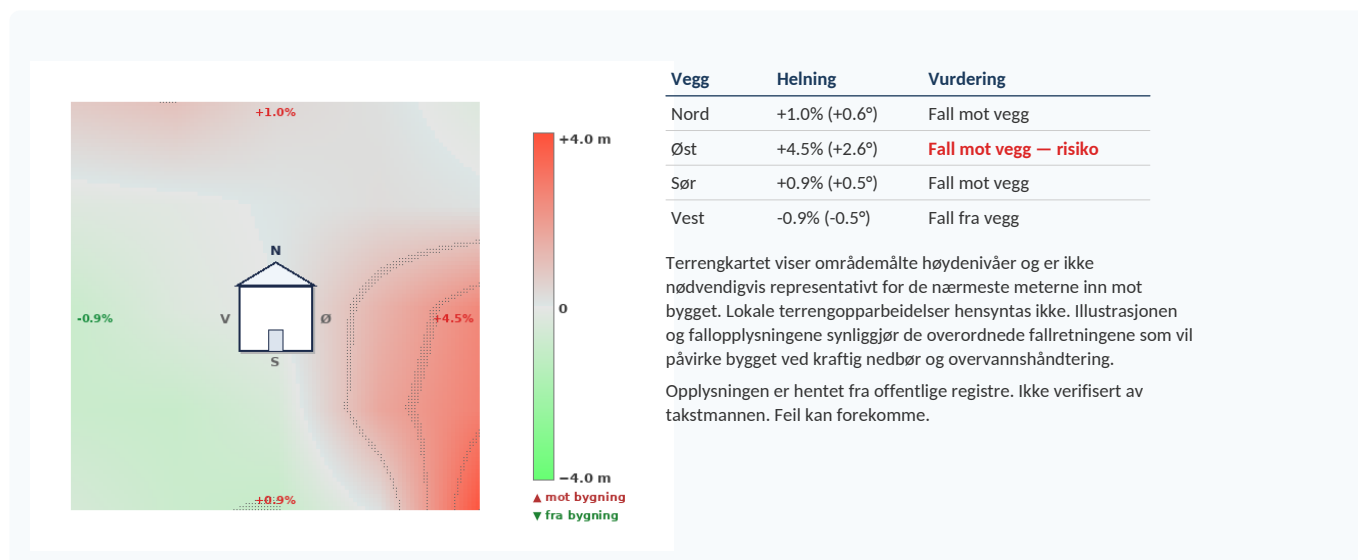
Terrengforhold, fall og overvannshåndtering

TG 2

Terrengret faller mot grunnmur. Overflatevann vil ledes mot bygget i stedet for bort fra det.

Årsak til forhøyet TG: Feil terrengfall er den vanligste årsaken til fuktproblemer i rom under terreng og krypkjeller.

Konsekvens: Terrengret bør omprofileres til fall vekk fra grunnmur. Basert på dagens opparbeidelse av terrasser rundt huset, samt et relativt sett begrenset fuktnivå i kjeller, bør det veies hvorvidt terrengendring er hensiktsmessig.



Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.11 — Dekker etasjeskillere og gulv på grunn med måling av planavvik (rettskinn over 2 m) og visuell kontroll av bæreevne fra etasjen under. Knirk ved normal gange registreres.

Etasjeskillere av tradisjonelt trebjelkelag fra byggeår. Bjelkelaget bæres av underliggende bærevegger og bjelker, samt med opplegg på yttervegger. Selger opplyser om råteskader på bunnstokk ved soverom, utbedret i 2019.

Planavvik (skjevheter)

TG 2

Noe svanker i gulv - merkes som skjevheter.

Årsak til forhøyet TG: Naturlig sig i trebjelkelag med en alder på omlag 72 år.

Konsekvens: Kan medføre skjevbelastning på gulvbelegg og innredning.

Bæreevne

TG 1

Bæreevnen framstår OK.

Knirk

TG 1

Knirk av vesentlighet ikke registrert.

Innvendige trapper

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.10 — Dekker innvendige trapper med kontroll av trinn, rekkverk og understell. Oppstigningshøyde, ganglinje og håndløper vurderes mot gjeldende krav i TEK og NS 3600.

Kjellertrapp av plassbygget trekonstruksjon med åpne trinn og trevanger. Trappen er bratt og mangler håndløper.

Trapper – Samlet vurdering

TG 2

Plassbygget tretrapp til kjeller med åpne trinn. Trappen er markant bratt og mangler håndløper.

Årsak til forhøyet TG: Trappen er opprinnelig plassbygget uten håndløper og med stigningsforhold som ikke er tilpasset sikker daglig bruk.

Konsekvens: Betydelig fallrisiko ved bruk, særlig ved nedstigning.



Foto 1

Fasade/yttervegger

TG 1

NS 3600:2025 § A.3.17 — Dekker fasadekledning, fuger og puss med kontroll for fuktskader, råte og sprekker. Stikktaking utføres på typiske skadesteder som nedkant panel og rundt vinduer.

Yttervegger oppført i stenderverk, opplyses etterisolert og kledd med ny luftet liggende trekledning i perioden 2019–2025. Deler av fasaden har steinflisforblending. Beslag og vannbord rundt vinduer er ikke ferdigstilt på befaringstidspunktet.

Yttervegg – Konstruksjon

TG 1

Yttervegger med kjerne av stenderverk som er etterisolert med 10cm isolasjon. Ingen kjente avvik. Opplyses utbedret råteskader i bunnsolid.

Yttervegg – Kledning

TG 1

Fasadekledning fremstår intakt. Kledningsbord sitter fast og er tørt ved stikktaking. Spalte bak kledning, dog begrenset omfang. Museband ikke registrert, dog opplyser selger at det finnes. Steinflisforblending har stedvis løse fuger. Selger opplyser at flisene er montert på membranplate utlektet utenfor vindspærre over det isolerte stenderverket. Selger opplyser at flere løse fliser vil bli utbedret før salg.



Foto 2



Foto 3

Vinduer og dører

TG 2

Boligen har vinduer som i følge selger er skiftet i 2019. Minst tre vinduer fra 1970-tallet er ikke skiftet — herunder baderomsvindu, et stuevindu og ett soveromsvindu med tolags isolerglass fra 1979. Postvinduer fra 2019 med midtstolpe. Enkeltfløyet terrassedør på soverom av ukjent dato. Ny, tofløyet terrassedør i stue fra 2023.

Vinduer (innvendig)

TG 1

Vinduskarmene fremstår intakte uten synlige skader. Postvinduer med midtstolpe hvor det registreres heng i enkelte rammer (se foto). Eldste vinduer er naturlig mer slitt.

Dører (innvendig)

TG 2

Tofløyet terrassedør på kjøkken har registrert luftlekkasje mellom dørblader og bør justeres. Ny tofløyet terrassedør i stue fra byggeår fremstår OK.

Årsak til forhøyet TG: Feilstilling i tofløyet terrassedør på kjøkken gir utilstrekkelig tetting mellom dørblader.

Konsekvens: Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres.



Foto 4

Takkonstruksjon/loft

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.6 — Dekker loft og takkonstruksjon med kontroll av isolasjon og lufting. Tegn på fukt, råte og mugg registreres, og tilgjengelighet og atkomstforhold vurderes.

Sperretak med sperrer, åser og hanebjelker i tre fra byggeår med en alder på omlag 72 år. Loftsgulv av trepanel. Isolasjon av glassvatt over opprinnelig del og Rockwool over tilbygget del. Tilkomst via lofts Luke. Selger opplyser om forbedret lufting av takkonstruksjonen de seinere år. Stort vepsebol på loft opplyses å være inaktivt. HMS: Åpent gulv uten sikring ned mot underliggende etasje — fallfare. Selger opplyser at dette blir endret før salg.

Konstruksjon

TG 2

Sperretak med sperrer, åser og hanebjelker i tre fra byggeår. Isolasjon av glassvatt over opprinnelig del og Rockwool over tilbygg, men isolasjonen ligger tilfeldig med stedvis manglende dekning. Dampsperre er ikke synlig, kan ikke forventes å være lagt. Tørre fuktskjoler i undertak - dette kan være resultat av kondens, samt tidligere lekkasjer.

Årsak til forhøyet TG: Isolasjon lagt uten system og uten dampsperre — typisk for konstruksjoner fra byggeår.

Konsekvens: Mangelfull isolasjon og dampsperre gir varmetap og risiko for kondens i konstruksjonen.

Ventilasjon

TG 2

Takkonstruksjonen har begrenset ventilering, men spalter ved gesims er oppgitt anlagt av selger i nyere tid.

Årsak til forhøyet TG: Loftet/takkonstruksjonen er begrenset ventilert.

Konsekvens: Forhøyet risiko for kondens på loft.



Foto 5



Foto 6



Foto 7

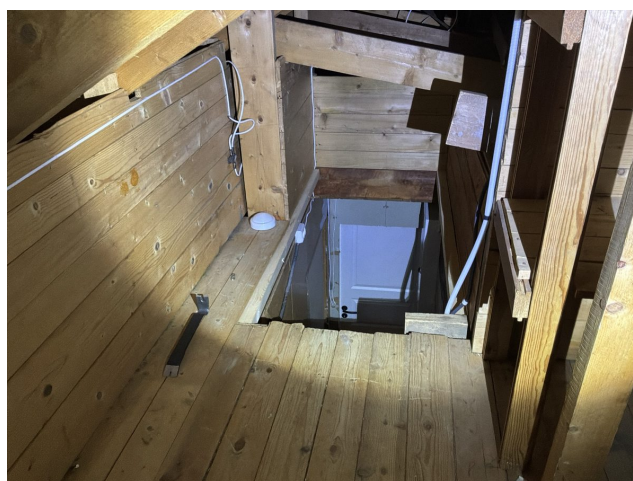


Foto 8

Taktekke og beslag

TG 1

NS 3600:2025 § A.3.18 — Dekker taktekning, beslag, takrenner og nedløp med kontroll for slitasje og skader. Undertak og takkonstruksjonens ventilasjon vurderes, og takstiger med snøfangere kontrolleres.

Saltak med taktekking av betongtakstein opplyses skiftet av tidligere eier ca. 2014. Takrenner og nedløpsrør av plastisert stål. Taket er vurdert fra terrengnivå.

Taktekning/belegg TG 1	Taktekking av betongtakstein opplyses skiftet ca. 2014. Mose- og begroingsvekst registreres over deler av takflaten. Kun vurdert fra terrengnivå. Ingen større avvik registrert.
Beslag og gjennomføringer TG 1	Gjennomføring ikke vurdert, men fra loft registreres eldre skjolder rundt pipe - forventer at dette er fra før taket og beslag rundt pipe ble skiftet.
Nedløp og takrenner TG 1	Takrenner og nedløpsrør av plastisert stål fremstår funksjonelle med normal aldersslitasje.
Takstiger og snøfangere (HMS) TG 1	Stigetrinn til pipe er montert. Snøfangere er montert.



Foto 9

Balkonger og terrasser

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.19 — Dekker balkonger og terrasser med kontroll av konstruksjon, fukt, avrenning og tettesjikt. Rekkverk oppgis som opplysning — ingen tilstandsgrad settes.

Terrasseanlegg over flere nivåer med totalt ca. 99 kvm, oppgitt bygget over tid 2019–2025. Dekke av treverk over bjelkelag i tre. Rekkverk av støpejern/stål i bakkant. Deler av arealet er takoverbygget.

Balkong, veranda, terrasse og plutting TG 2	<p>Terrasseanlegg på totalt ca. 99 kvm over flere nivåer, oppgitt bygget over tid 2019–2025. Flere trekonstruksjoner har treverk i direkte kontakt med asfalt uten synlig lufting. Under takoverbygget del er montert stikkontakter for innendørsbruk og innvendig panel på utvendig vegg.</p> <p>Årsak til forhøyet TG: Trekonstruksjon ned mot asfalt uten lufting gir vedvarende fuktbelastning mot bjelkelag. Begrenset inspeksjonsgrunnlag.</p> <p>Konsekvens: Kan medføre skjulte råteskader i bjelkelag med svekkelse av bæreevne over tid.</p>
---	--



Foto 10



Foto 11

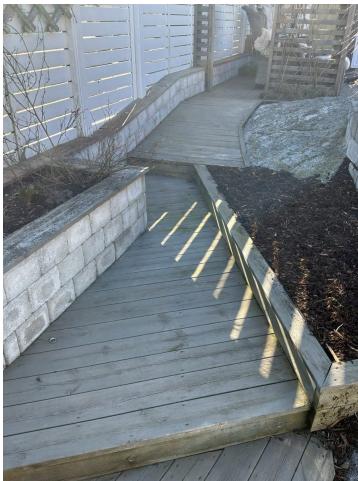


Foto 12



Foto 13

Dusjbad ved soverom — 1.etg

TG 3

1. etasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vannnett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

Dusjbad ved soverom i 1. etasje er fra byggeår og bærer preg av at levetiden er brukt opp. Rommet har store og alvorlige avvik som gir tilstandsgrad TG 3. Konstruksjonen og overflateløsningene er ikke lenger i tilfredsstillende stand og tilfredsstillende ikke gjeldende krav til våtrom.

Vegger og himling

TG 2

Vegger av MDF-panel i nedre del og tapetserte plater i øvre del. Svellmerker registreres i deler av MDF-panelet på vegger.

Årsak til forhøyet TG: MDF er ikke fuktbestandig materiale i våtsone — fuktbelastning over tid gir svelling i platene.

Konsekvens: Videre fuktopptak kan gi oppløsning av platene og fuktskader i bakenforliggende konstruksjon.

Gulv

TG 2

Gulv av vinylbelegg. Ulike planvariasjoner på gulv — ikke konsekvent fall mot der sluk antas plassert. Vinylbelegg mangler tetting mot terskel og det er heller ingen oppkant ved terskel. Ingen tetting mot sluk.

Årsak til forhøyet TG: Gulvet heller ikke konsekvent mot sluk, og lekkasjevann kan renne ned i konstruksjonen mellom gulvbelegg og terskel ved økt vannstand. Delvis motfall i forhold til slukplassering.

Konsekvens: Vann ledes ikke til sluk og kan trenge ned i underliggende konstruksjon med fuktskader som følge.

Vegger og himling TG 2	Vegger av MDF-panel i nedre del og tapetserte plater i øvre del. Svellmerker registreres i deler av MDF-panelet på vegger. Årsak til forhøyet TG: MDF er ikke fuktbestandig materiale i våtsone — fuktbelastning over tid gir svelling i platene. Konsekvens: Videre fuktopptak kan gi oppløsning av platene og fuktskader i bakenforliggende konstruksjon.
Sluk, membran og tettesjikt TG 3	Støpejernsluk med mye rust og uten klemring tilpasset dagens tettesjikt. Kobberrør er ufagmessig ført opp gjennom vinylbelegg uten tetting. Sluk under dusjkabinett er utilgjengelig for inspeksjon. Gulvbelegget er rommets tettesjikt, dette er ikke tett. Årsak til forhøyet TG: Gjennomføringer i vinylbelegg er utette, og slukets tilstand og membrantilslutning kan ikke verifiseres. Vanntett sjikt er ikke dokumentert. Konsekvens: Forhøyet risiko for fuktighet i tilstøtende konstruksjoner grunnet manglende korrekt membranutførelse og utette gjennomføringer. Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)
Vann- og avløpsledninger TG 2	Kobberrør er ufagmessig ført opp gjennom vinylbelegg uten tetting. - rørene er videre gjemt av innkassing på vegg. VVS opplyses fornyet i 2023. Rørene i seg selv framstår OK. Årsak til forhøyet TG: Rørgjennomføringer i gulv er utett utført, noe som gir åpning for fuktinntrengning rundt rørene. Konsekvens: Vann kan trenge ned langs rørene og belaste underliggende konstruksjon.
Ventilasjon TG 2	Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Tilluft via spalte under dør mangler, og vinduer har heller ingen ventiler. Kondensmerker i vinduskarm indikerer at ventilasjon ikke har vært optimal, dog kan dette ha vært fra før vifte ble montert. Årsak til forhøyet TG: Manglende tilluftspalte gir utilstrekkelig ventilasjon ved lukket dør. Konsekvens: Utilstrekkelig luftutskifting gir økt fuktbelastning i rommet og kan gi fuktproblematikk over tid.
Utstyr og innredning TG 1	Av installasjoner finnes dusjkabinett, doble servanter med skap, toalett, opplegg til vaskemaskin og
Fuktmåling og hulltaking TG 2	Hulltaking for kontroll av membran bak dusjone er ikke utført grunnet dusjkabinettets plassering. Overflatemåling er utført med instrument - ingen fuktavvik registrert på overflaten ved dusj pr befaring. Svellmerker i MDF-panel og utette rørgjennomføringer indikerer forhøyet fuktrisiko i konstruksjonen. Uavhengig av fuktforhold er rommet av en alder og tilstand som tilsier renoveringsbehov. Årsak til forhøyet TG: Sluk og membransone er utilgjengelig for inspeksjon, og tilstanden bak overflater kan ikke verifiseres. Konsekvens: Tilstanden bak overflater og i konstruksjonen er ikke verifisert, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Nedbør siste 30 dager: 116 mm. Langvarig nedbør kan påvirke fuktmålinger i våtrom, spesielt i rom som grenser mot yttervegg eller grunn.

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18

Dusjbad ved gang - 1.etg

TG 2

1. etasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

Dusjbad beliggende med dør fra gang. Selger opplyser at rommet er renoveret av fagpersoner i 2023. Gulv av vinylbelegg med oppkant til vegg og dørterskel — vinylbelegget fungerer som vanntett sjikt. Vegger av våtromsplater montert med bunnsokkellist av aluminium. Himling av MDF-panel. Plastsluk med klemring. Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte med tilluftspalte under dørbblad. Rommet har avvik som beskrevet under.

Vegger og himling TG 1	Vegger og himlinger framstår OK.
Gulv TG 2	Gulv av vinylbelegg med oppkant til vegg og dørterskel. Stedvis motfall ved sluk er registrert (se foto) Årsak til forhøyet TG: Gulvets fall er ikke korrekt utført mot sluk, med lokale partier som heller bort fra slukpunktet. Konsekvens: Lekkasjevann/vannsøl kan bli stående på gulvet etter dusjing og sliter raskere på vinylbeleggets tilslutninger og fuger.
Sluk, membran og tettesjikt TG 1	Plastsluk med klemring. Vinylbelegget fungerer som vanntett sjikt, opplyst montert av fagperson i 2023.
Vann- og avløpsledninger TG 1	VVS opplyses skiftet i 2023. Synlige rør- og avløpsinstallasjoner fremstår uten registrerte lekkasjer, men mangler dokumentasjon på utførelse.

Vegger og himling TG 1	Vegger og himlinger framstår OK.
Ventilasjon TG 1	Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte. Tilluftspalte under dørblad.
Utstyr og innredning TG 1	Av installasjoner er montert dusjkabinett, servant med skap, samt toalett. Framstår OK.
Fuktmåling og hulltaking TG 2	<p>Hulltaking for kontroll av membran bak våtromsinstallasjoner kunne ikke utføres — kjøkkeninnredning bak installasjoner og yttervegg hindrer tilkomst. Overflatemåling ved dørterskel viser tørt treverk, samt er fuktøk i rommet uten negative avvik.</p> <p>Årsak til forhøyet TG: Ikke mulig å gjennomføre hulltaking grunnet kjøkkeninnredning og yttervegg som avgrenser tilkomst.</p> <p>Konsekvens: Tilstanden bak våtromsinstallasjonene er ikke verifisert, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Det skal presiseres at det ved alternativ fuktmåling ikke er registrert avvik, samt vil lukket dusjløsning i stor grad før vann direkte til sluket.</p>

Nedbør siste 30 dager: 116 mm. Langvarig nedbør kan påvirke fuktmålinger i våtrom, spesielt i rom som grenser mot yttervegg eller grunn.

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23

Kjøkken

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.2 — Dekker kjøkkenets overflater, benkeplate og synlig rørsystem, inkludert fuktmåling under oppvaskbenk. Sluk, ventilasjon og gulvets tilstand for knirk og bom undersøkes.

Kjøkken i åpen løsning med stue har innredning fra 2014, oppgradert i 2022 med lakkering av fronter hos billakkerer og nye benkeplater i laminat. Benkeplate på kjøkkenøy opplyses å være av kvarts. Gulv av laminat opplyses lagt i 2024. Vegger av liggende trepanel og himling av MDF-panel. Spesiellaget kjøkkenvifte opplyses montert i 2025. Trykkvannsrør av kobber og avløp av plast. Kjøkkenkran og oppvaskmaskin opplyses skiftet i 2026. Integreerte hvitevarer i form av platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap. Komfyrvakt er ikke montert. Waterguard med sensor er ikke montert.

Overflater - Vegger og himling

TG 1

Vegger av liggende trepanel og himling av MDF-panel. Overflatene er i tilfredsstillende stand med normal bruksslitasje.

Overflater - Gulv

TG 1

Laminatgulv opplyses lagt i 2024. Gulvet fremstår uten synlige avvik, men svanker og planavvik finnes.

Ventilasjon

TG 2

Ventilator opplyses montert i 2025 og fremstår i god stand. Komfyrvakt er ikke montert.

Årsak til forhøyet TG: Manglende komfyrvakt.

Konsekvens: Brannteknisk risiko ved uoppdaget overoppheting på kokesone.

Vann-/avløp

TG 2

Trykkvannsrør av kobber med synlig oksidering/patina under vask. Avløp av plast med fleksibel slange — gjennomføring av kobberrør i vegg fremstår uten dedikert tetting. Waterguard med sensor er ikke montert.

Årsak til forhøyet TG: Manglende fuktføler ved vaskesone og utett gjennomføring i vegg.

Konsekvens: Lekkasje vil ikke varsles. Risiko for kondens i veggkonstruksjonen.

Innredning og utstyr

TG 1

Innredning fra 2014, oppgradert i 2022 med lakkering av fronter og nye benkeplater i laminat. Benkeplate på kjøkkenøy opplyses å være av kvarts. Innredningen er i tilfredsstillende stand med normal bruksslitasje. Integreerte hvitevarer i form av platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap. Oppvaskmaskin og kjøkkenkran opplyses skiftet i 2026.



Foto 24

Overflater innvendig

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.4 — Dekker øvrige innvendige rom med vegger, himling, gulv og listverk. Bom, knirk og synlige skader registreres, og eventuelle planavvik vurderes.

De innvendige overflater består av laminat på gulv, trepanel på vegger og MDF-panel i himling. Boligen er oppgradert som egeninnsats gjennom perioden 2019–2026 — selger opplyses å være håndtverker av yrke. Noen skjevheter og avvik er til stede, som forventet i et eldre hus. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard.

Overflater - Vegger og himling

TG 1

Innvendige yttervegger er kontrollert. Jevnt over helt og greit.

Overflater - Gulv

TG 1

Gulvdekke av laminat med normal bruksslitasje. Jevnt over helt og greit.

Rom under terreng

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.5 — Dekker kjeller, underetasje og sokkeletasje med kontroll av vegger, gulv, tilfarergulv og utforede vegger for fukt, saltutslag og setningsskader. Dreneringsforhold og ventilasjon vurderes.

Rom under terreng består av ett innredet rom og ett grovkjellerrom. Vegger i grovkjellerrom er av betongblokk med ubehandlet overflate. Det innredede rommet har panel på vegger med isolasjon og stendere montert mot betong, samt betong direkte som gulvoverflate. Himling av trepanel. Ventilasjon er minimal — kun ventilasjonsluke i grovkjellerrom er registrert. Kryp kjeller med avtrekksanlegg er beliggende innenfor og vil i noen grad påvirke luftskiftet i rom under terreng.

Vegger og himling

TG 1

Naturlig skjolder etter eldre fuktopptrekk i betongen. Da betongen er åpen og eksponert, skjer ingen direkte skade i dette.

Gulv

TG 1

Gulv i sokkeletasje fremstår uten fuktrelaterte avvik av vesentlighet, men skjolder finnes og må påregnes.

Tilfarergulv og utforede vegger

TG 2

Det innredede rommet har isolasjon og stendere montert direkte mot betong. Saltutfelling og mørk misfarging er synlig på grunnmur i nedre sone bak konstruksjonen.

Årsak til forhøyet TG: Fuktinntrengning eller kondens mot kald grunnmur bak utforet vegg i rom under terreng.

Konsekvens: Fare for skjulte skader i konstruksjon bak utforing. Kan kreve åpning av konstruksjonen på sikt.

Ventilasjon

TG 2

Rommet er minimalt ventilert. Kun ventilasjonsluke i grovkjellerrom er registrert — det innredede rommet har ikke eget ventilasjonspunkt. Da kjellerrommet er i praksis er åpent helt opp til loft pr i dag, kan ventilasjon til en viss grad skje denne veien. Selge opplyser dog at denne åpningen mot loft blir utbedret/tett.

Årsak til forhøyet TG: Manglende tilstrekkelig ventilasjon i rom under terreng.

Konsekvens: Høy relativ luftfuktighet øker risiko for kondens og fuktskader på konstruksjoner og overflater.

Nedbør siste 30 dager: 116 mm (moderat) fordelt på 17 nedbørsdager. Høy nedbørsmengde øker risikoen for fuktbelastning på konstruksjoner under terreng.

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.



Foto 25

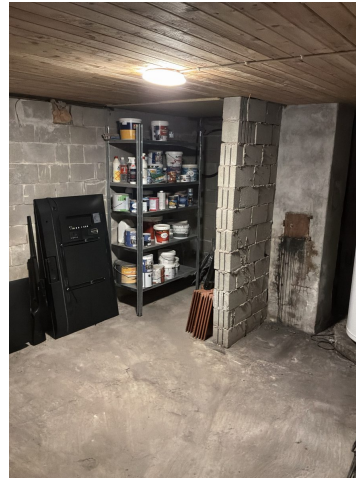


Foto 26

Krypkjeller

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.7 — Dekker krypkjeller med vurdering av fukt, ventilasjon, råteskader og konstruksjonstilstand. Ved mangelfull adkomst vurderes krypkjeller utvendig med fokus på terrengfall, drenering og luftgjennomstrømming.

Krypkjeller innvendig besiktiget fra kjellerrom. Indre deler av rypkjeller ikke vurdert.. Grunnmur av betongblokk med synlige fuktskjolder. Mekanisk ventilasjon installert via kanalrør langs bjelkelaget — naturlige ventiler i grunnmur er ikke observert. Plastfolie er lagt som fuktsperre mot grunn, dog ukjent hvorvidt denne dekker grunn som helhet. Bjelkelag av tre med kobberør og plastrør i bjelkelaget. Selger opplyser om råteskader på bunnstokk ved soverom, utbedret av fagperson i 2019 i følges selger

Lagrete en eldre tank i kjeller - denne bør fjernes, dog må den da skjæres opp.

Med innvendig og utvendig inspeksjon

TG 2

Kryprommet har mekanisk ventilasjon eller kondensavfukter. Systemet er funksjonelt. Krypkjeller er og forblir en risikoløsning grunnet mangel på fullgod kontroll av fuktinnslag, dog skal det presiseres at ventilasjonsløsningen er gunstig.
Årsak til forhøyet TG: Vedvarende fuktgjennomtrengning i grunnmur kombinert med utilstrekkelig fuktsperre på grunn.
Konsekvens: Risiko for fuktrelaterede problemer, dog skal det presiseres at avtrekksanlegget har god nytteverdi for dette.



Foto 27



Foto 28

Skadedyr

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.15 — Dekker synlige tegn på skadedyr, råte og fuktkevende insekter i hele boligen. Særlig fokus på krypkjeller, loft og utsatte trekonstruksjoner.

Skadedyr er ikke registrert ved befaring. Selger opplyser om tidligere råteskade i bunnstokk ved soverom, utbedret i 2019.

Skadedyr og fuktkevende insekter

TG 1

Ingen synlige tegn til skadedyrangrep ved visuell inspeksjon.

Pipe og ildsted

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.9 — Dekker pipe og ildsted innvendig med kontroll av spjeld, røykinntak og synlige sprekker. Pipehode og beslag på taket kontrolleres fra utsiden.

Teglsteinspipe fra byggeår med åpen peis og støpejerns etasjeovn i stue. Pipen er nylig betongpusset på to sider mot gang. Sotluke er tilgjengelig fra loft. Tilsynsrapport fra feiervesenet er ikke fremlagt.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering

TG 2

Teglsteinspipe fra byggeår med åpen peis og støpejerns etasjeovn i stue. Pipen er nylig betongpusset på to sider. Sotluke er tilgjengelig fra loft med tydelig bekklekkasje. Tilsynsrapport fra feiervesenet foreligger ikke.

Årsak til forhøyet TG: Teglsteinspipe med en alder på omlag 72 år har overskredet forventet levetid. Sotluke er ikke tett.
Konsekvens: Risiko for skjulte skader i pipeløpene som kan medføre røykkelekkasje.



Foto 29

Ventilasjon

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.12 — Dekker ventilasjonsanlegget med kontroll av luftstrøm, kanalføring og balanse mellom tilluft og avtrekk. Mekanisk vifte og filter kontrolleres.

Ventilasjon i form av naturlig avtrekk. Elektrisk avtrekksvifte på bad og ventilator på kjøkken — sistnevnte opplyses skiftet i 2025. Mekanisk avtrekk i krypkjeller.

Tilluft og luftskifte

TG 1

Naturlig ventilasjon via spalter og ventiler, supplert med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Mekanisk avtrekk i krypkjeller registreres. Merk; denne ventilasjonsløsning tilfredsstiller ikke dagens krav, men var OK for praksis i byggeåret.

Kjøkken, toalett og rom med avtrekk

TG 1

Elektrisk avtrekksvifte på bad og ventilator på kjøkken.

VVS

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.13/A.3.22 — Dekker synlige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder og oppvarmingsanlegg. Lekkasetegn, korrosjon og eventuelle oljetanker vurderes. Utvendige vann- og avløpsledninger, septik og slamavskiller, samt skillet mellom kommunale og private tilkoblinger kontrolleres.

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Innvendige trykkvannsrør av kobber fra byggeår. Innvendige avløpsrør av støpejern fra byggeår, med enkelte nyere rør i plast/PVC. Varmtvannsbereder ny i 2009. Varmepumpe fra 2013. Stikkledninger i grunn er i opprinnelig stand fra byggeår.

Vannledninger TG 2	Innvendig trykkvannsrør av kobber fra byggeår. Drypplekkasje registrert fra stoppekran på hovedvannledning i kjeller. Synlig korrosjon ved stoppekran og rørgjennomføring. Årsak til forhøyet TG: Generell materialsvekkelse som resultat av alder. Konsekvens: Risiko for vannlekkasjer på sikt.
Avløpsledninger TG 2	Eldre støpejernrør fra byggeår, samt enkelte nyere rør i plast/PVC. Levetiden er utgått for støpejernsdeler. Årsak til forhøyet TG: Materialsvekkelse over tid. Konsekvens: Risiko for lekkasjer.
Varmtvannsbereder/varmesentral TG 1	200liter varmtvannsbereder fra 2013 er plassert ved sluk i kjeller.
Varmepumpe TG 1	Varmepumpe oppgitt ny i 2013 - i drift pr befaring. Ingen kjente avvik ifølge selger. Ikke kontrollert spesifikt av takstmann.
Vannledninger (utvendig) TG 2	Stikkledning for vann fra offentlig trykkvannsanlegg er i kobber fra byggeår. Utgått forventet levetid. Årsak til forhøyet TG: Materialsvekkelse over tid. Konsekvens: Risiko for lekkasjer.
Avløpsledninger (utvendig) TG 2	Utvendige avløpsledninger er ikke besiktiget, men basert på hva som sees i krypkjeller er rørledning ut til kommunalt nett av støpejernsoil fra byggeår. Årsak til forhøyet TG: Materialsvekkelse over tid. Konsekvens: Risiko for lekkasjer.



Foto 30



Foto 31

Branntekniske forhold

Røykvarslere og brannslukker er registrert montert i boligen. Komfyrvakt er ikke montert på kjøkken.

Røykvarslere og brannslukker er registrert montert i boligen. Komfyrvakt er ikke montert på kjøkken.

Radon

Radonmåling er ikke dokumentert fremlagt. Selger opplyser at måling er utført av forrige eier med verdi godt under grenseverdien, men dokumentasjon foreligger ikke.

Radonmåling er ikke dokumentert fremlagt. Selger opplyser at måling er utført av forrige eier med verdi godt under grenseverdien, men dokumentasjon foreligger ikke.

Radon aktsomhet: Moderat til lav aktsomhet. Aktsomhetsnivået angir sannsynligheten for forhøyet radonkonsentrasjon i inneluften basert på berggrunnsgeologi. Faktisk radonkonsentrasjon avhenger av byggets tetthet mot grunn, ventilasjon og konstruksjonstype.

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

Forbehold og ansvarsbegrensning

- Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befarings-, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.
- Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.
- Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.
- Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.
- Tilstandsrapporten er gyldig i inntil ett år fra befæringsdato, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befæringsstidspunktet.

Om avhendingsloven

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hjemmel i Forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850, sist endret 16. desember 2025, i kraft 1. januar 2026). Forskriften er gitt med hjemmel i avhendingslova § 3-10 og har som formål å sikre at boligkjøpere får et betryggende og pålitelig informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Avhendingslova regulerer kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Et sentralt prinsipp er at selger har opplysningsplikt om forhold ved boligen som kan ha betydning for kjøper, og at kjøper på sin side har undersøkelsesplikt. Forskriften stiller konkrete minstekrav til hva en tilstandsrapport skal inneholde, slik at begge parter i en bolighandel kan stole på at rapporten gir et riktig bilde av boligens tilstand. Forskriften gjelder ved forbrukerkjøp av både helårs- og fritidsboliger.

Forskriften fastsetter blant annet krav til at den bygningssakkyndige skal være uavhengig av partene i bolighandelen, og ikke la seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver. Rapporten skal skrives på et tydelig og forbrukervennlig språk, og kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Forskriften definerer hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, hvilke målinger som skal gjøres, og at det for vesentlige og alvorlige avvik skal redegjøres for årsak, konsekvens og estimert utbedringskostnad.

Forskriften stiller særskilte krav til undersøkelse av våtrom, herunder fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv for å avdekke skjulte fuktskader. Hulltaking kan kun unnlates under nærmere bestemte vilkår, for eksempel dersom våtrommet er utført i henhold til Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og dette kan dokumenteres. Videre skal boligens arealer måles i henhold til NS 3940:2023, og det skal opplyses om eventuelle lovlighetsmangler, branntekniske forhold og andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

En godkjent tilstandsrapport har rettslig virkning: kjøperen regnes for å kjenne til de forholdene som tydelig fremgår av rapporten, jf. avhendingslova § 3-10. Dette innebærer at rapporten er et viktig juridisk dokument som både beskytter selger mot uberettigede reklamasjoner og gir kjøper et reelt grunnlag for å vurdere boligens tilstand og risiko. Selv om rapporten har mindre avvik fra forskriftens krav, kan den likevel ha rettslig virkning dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang.

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6.

Om NS 3600:2025

Tilstandsanalysen i denne rapporten er gjennomført i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig», utgitt av Standard Norge. Standarden bygger på den generelle metodikken i NS 3424 for tilstandsanalyser av byggverk, men er spesielt utviklet for boliger som omsettes mellom privatpersoner. Standarden ble første gang utgitt i 2013, revidert i 2018, og vesentlig oppdatert i 2025-utgaven som følge av endringer i Forskrift til avhendingslova.

NS 3600:2025 definerer en systematisk og etterprøvable metode for å vurdere den tekniske tilstanden til en bolig. Metoden innebærer at den bygningsfagkyndige gjennomgår boligen rom for rom og bygningsdel for bygningsdel, og vurderer tilstanden opp mot et referansenivå som tar hensyn til bygningsdelens alder, materialvalg og forventet levetid. Resultatet uttrykkes gjennom tilstandsgrader fra TG 0 (ingen avvik) til TG 3 (store eller alvorlige avvik). Dersom en bygningsdel ikke kan undersøkes, angis dette med TGIU (ikke undersøkt) sammen med en begrunnelse og en vurdering av om bygningsdelen er skadeutsatt.

Standarden dekker et bredt spekter av undersøkelsespunkter fordelt på innvendige forhold (våtrom, kjøkken, overflater, vinduer og dører, etasjeskillere, trapper, loft, pipe og ildsted, ventilasjon og VVS), utvendige forhold (fasade og yttervegger, tak og taktekning, terreng og drenering, grunnmur og fundamenter) samt spesielle vurderinger av elektrisk anlegg, branntekniske forhold, lovlighetsmangler og HMS. For elektrisk anlegg og branntekniske forhold gis det ikke tilstandsgrad, men en forenklet vurdering som grunnlag for å avgjøre om ytterligere fagkyndig kontroll er nødvendig.

For våtrom stiller standarden særlige krav til fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv. Dokumentasjon for våtrom vurderes med egen tilstandsgrad, og standarden angir detaljerte kriterier for når hulltaking kan unnlates. Standarden inneholder også et normativt tillegg for aldersvurdering av bygningsdeler, som bidrar til at bygningsfagkyndige gir mest mulig like vurderinger og at potensielle kjøpere får informasjon om forventet gjenværende levetid og mulige tiltak.

For alle registrerte avvik skal den bygningsfagkyndige beskrive symptomer, vurdere sannsynlig årsak og mulige konsekvenser, og anbefale tiltak. Ved alvorlige avvik (TG 3) skal det i tillegg gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring. Dersom årsaken til et avvik ikke kan fastslås, skal det anbefales ytterligere undersøkelser. Forhold som kan medføre fare for liv og helse skal varsles umiddelbart til eier.

Vesentlige endringer i 2025-utgaven omfatter endrede kriterier for tilstandsgrader med innarbeidede bærekraftsvurderinger, nye krav til dokumentasjonskontroll for våtrom, skadedyr og fuktkrevende insekter som eget undersøkelsespunkt, og krav til at lyd- og støvforhold ved boligen skal opplyses. Standarden gjøres juridisk bindende gjennom Forskrift til avhendingslova § 2-23.



Adresse

Knappliveien 18, 3290 STAVERN

Dato for energimerking

07.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-278129

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

162906976

Gårdsnummer

5001

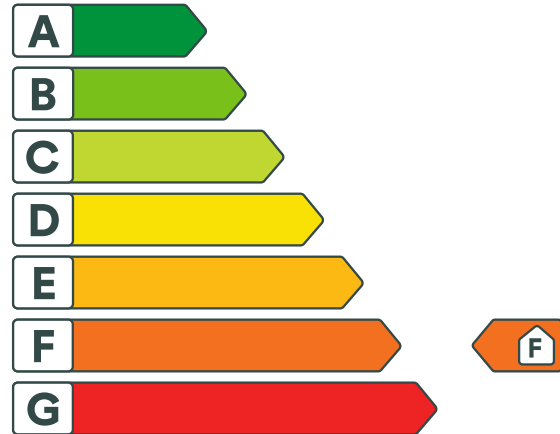
Bruksnummer

225

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1954

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

190,0 m²

Oppvarmet bruksareal

158,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

338,40 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

343,74 kWh/m²

Totalt levert pr. år

54 312 kWh



Knappliveien 18, 3290 STAVERN



Detaljering

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



Knappliveien 18, 3290 STAVERN



Tiltak

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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 utendørs

Tiltak 20: 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 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak 25: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



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>

Ferdig-attest.

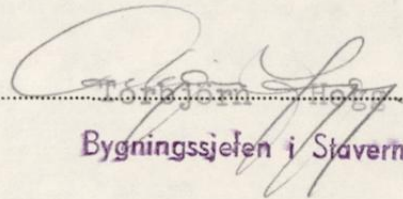
Med dette bevitnes at det for herr Thorstein Nilsen, Knapplivn 16
anmeldte bygningsarbeide på gårdsnr. matr. nr. 225 br.nr. 225 parsell nr. av
6/4 - 65 og 5/9-66, nemlig:

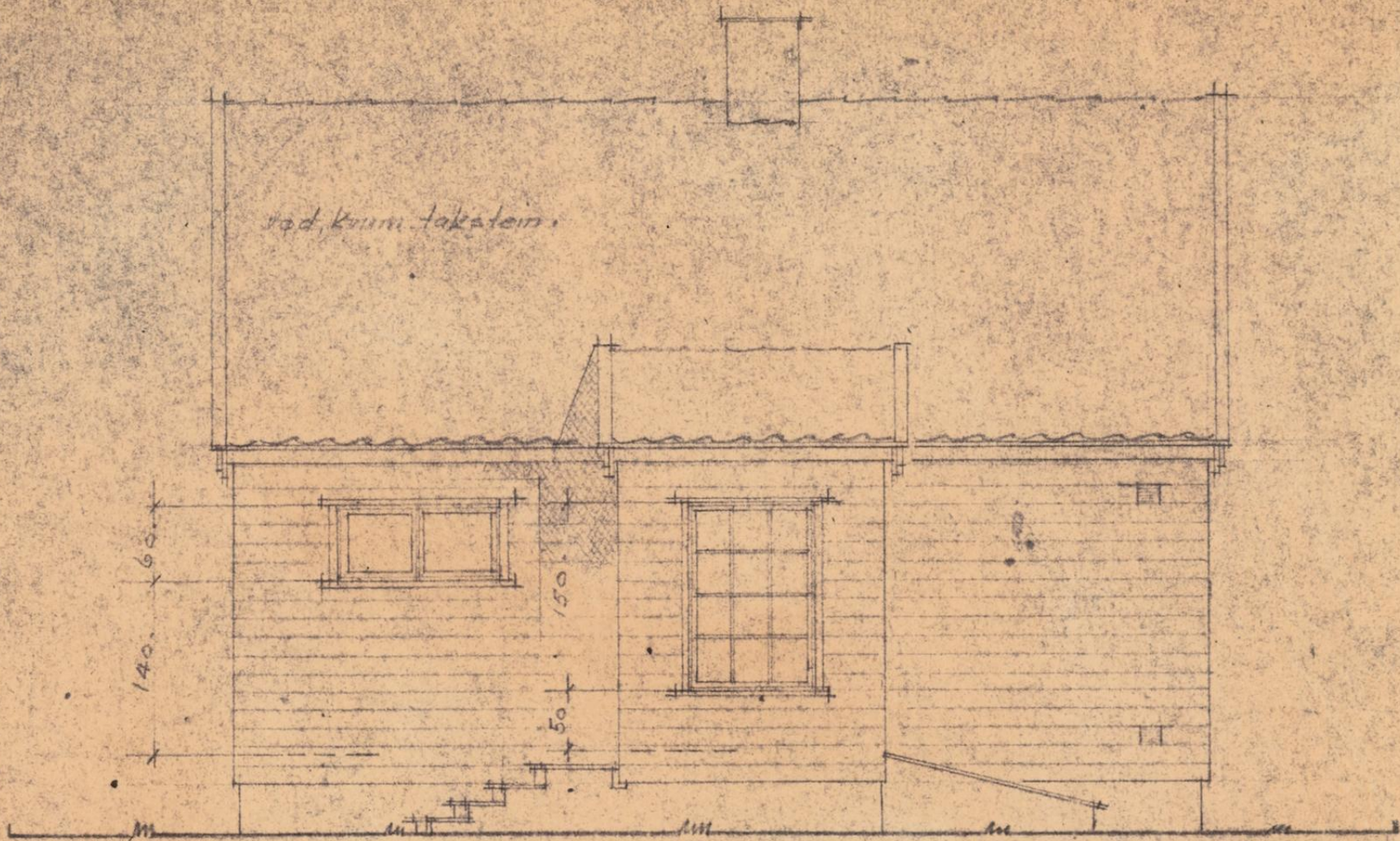
Våningshus av tre i 1. etasje med utbygg i 1 etg etasje og ildfast tekking

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført i samsvar med byggeomling av 6/4-65 og
5/9 - 1966 godkjent i bygningsrådet under sak 9/65 og 83/1966 .

Gebyr kr. er betalt I h.h.t. regning.

Stavern , den 13. november 1967 .


.....
Bygningssjefen i Stavern



MOT. SØ.

THOR MEHL

BRUNLÅNE KOMMUNE

50 x 40

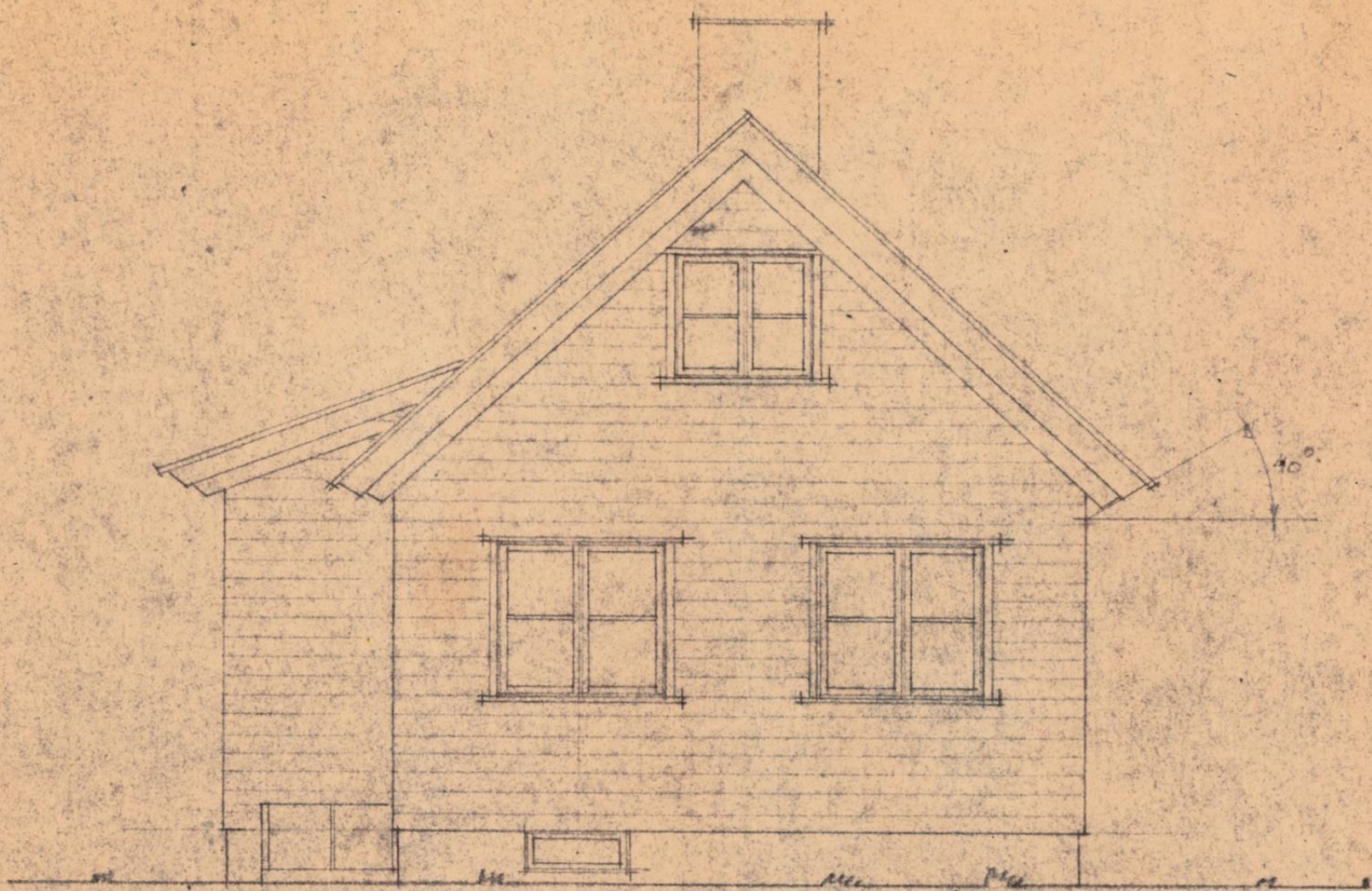
TOMT NO. 225.
Gustav Gunderjen.

Herr faktov. G. GUNDERJEN.
ENEBOLOG I STAVERN.
FASADE. M=1:50.
Stavvik 20/9. 99. Thor Mehl.

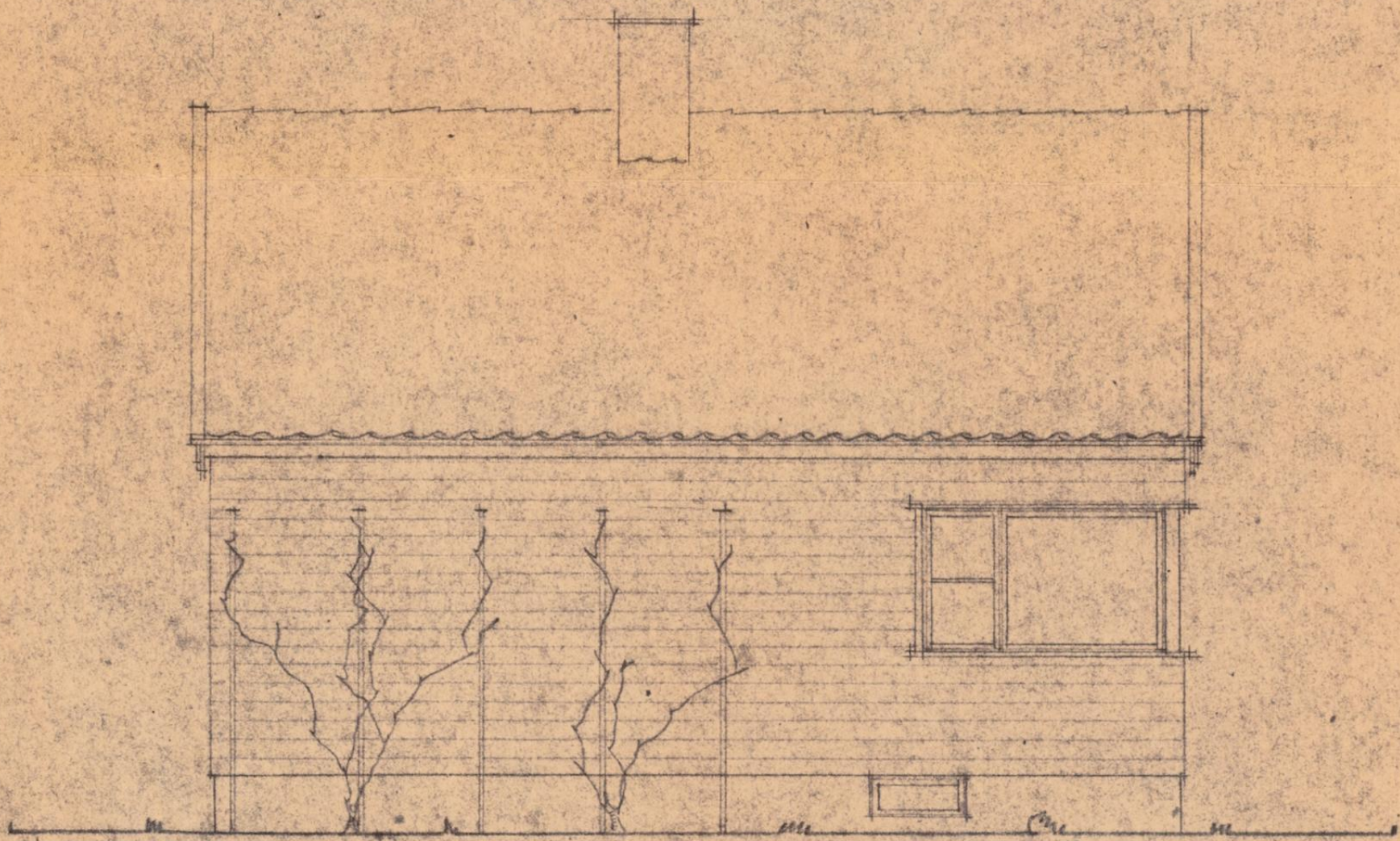
THOR MEHL
ARKITEKT - LARVIK

Opdr. 201.

Teget 4.



MOT ØST.



MOT NORD.

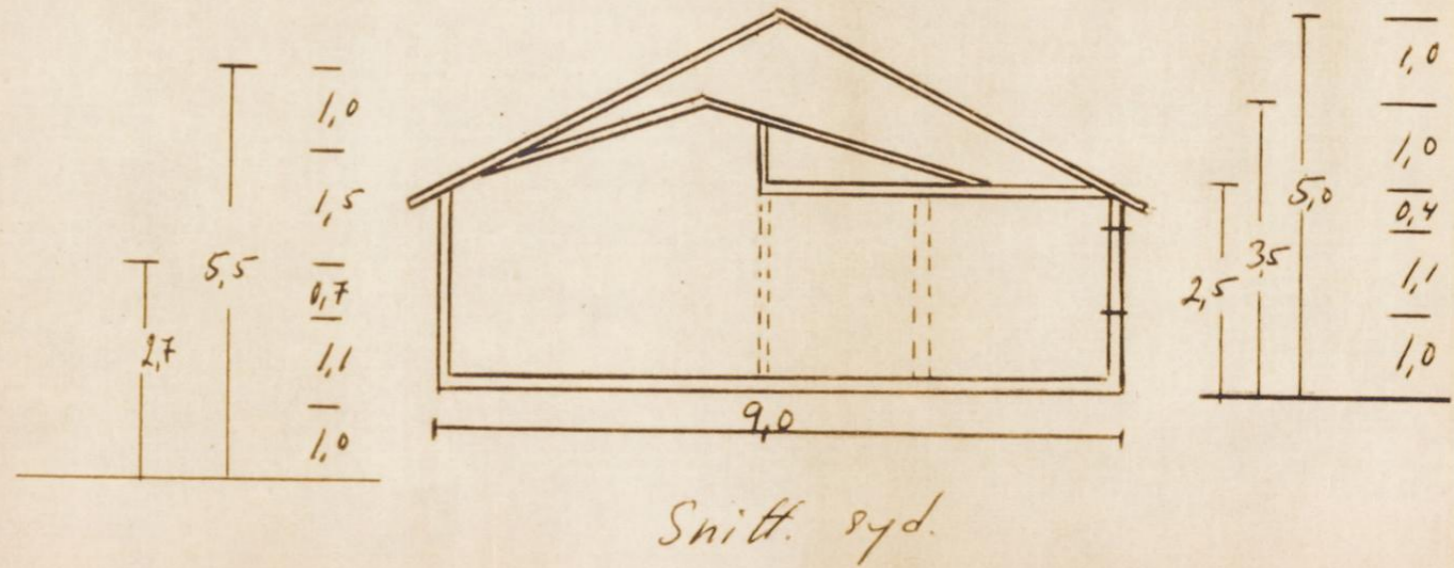
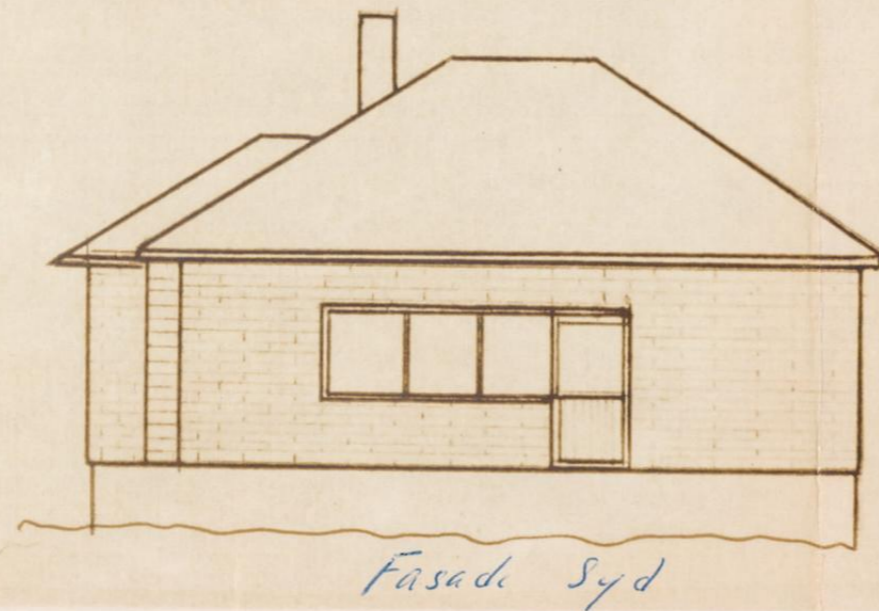
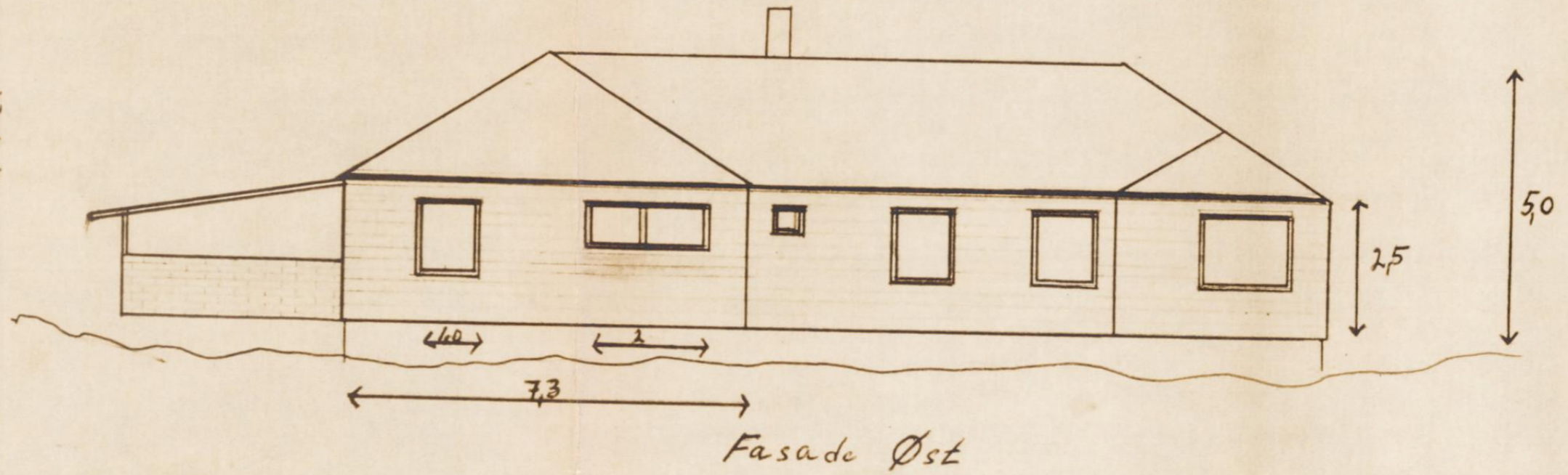
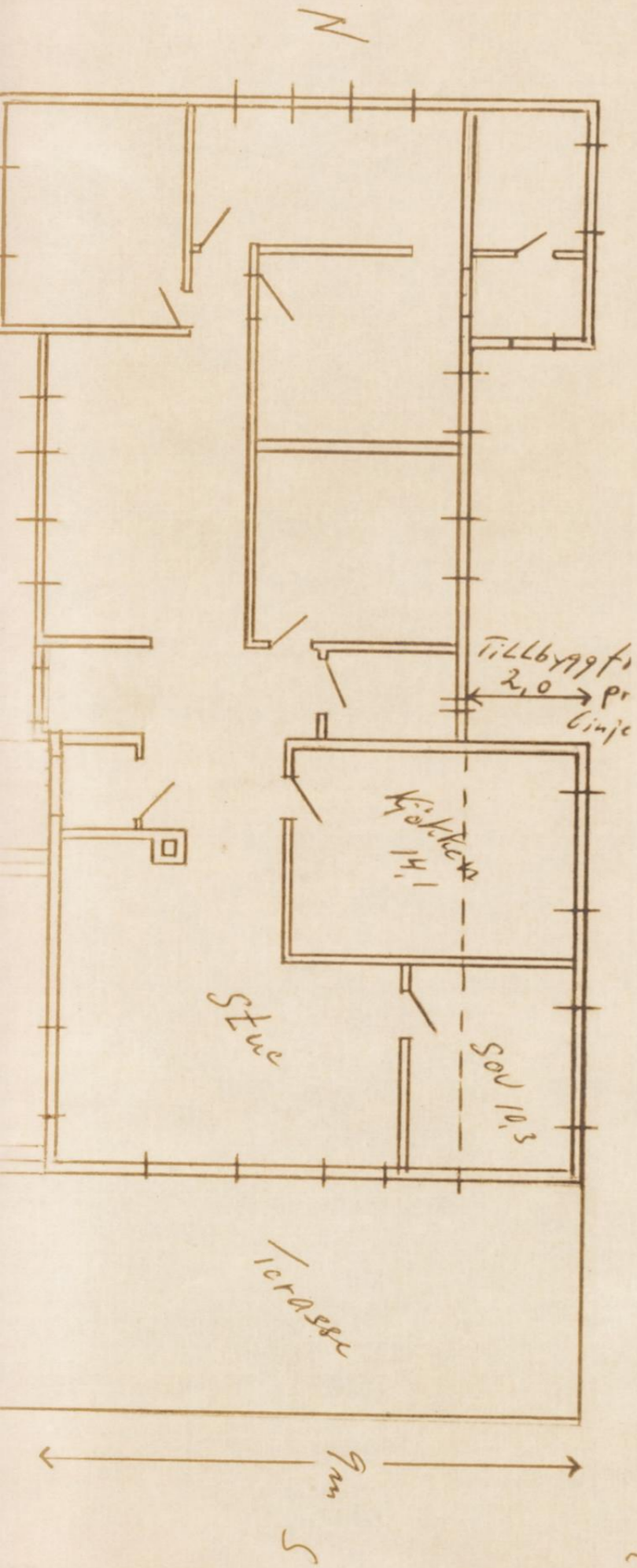
Herr Doktor G. GUNDERSEN.
 ENEBOLIG I STAVERN.
 FAÇADE. M = 1:50.
 Lavik 28/8 1899. Thormøhl

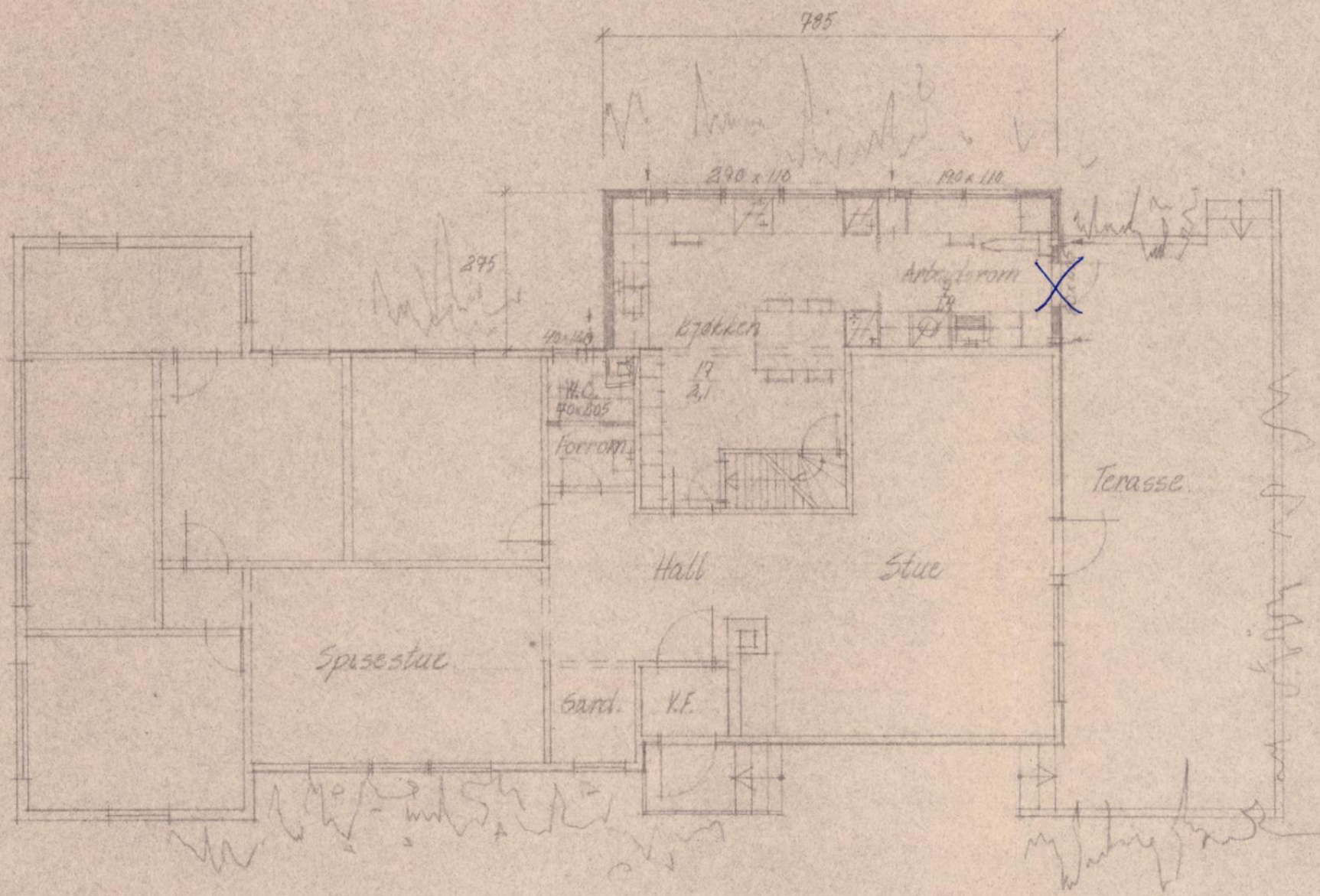
THOR MEHL
 ARKITEKT - LARVIE

Opdr.: 207.

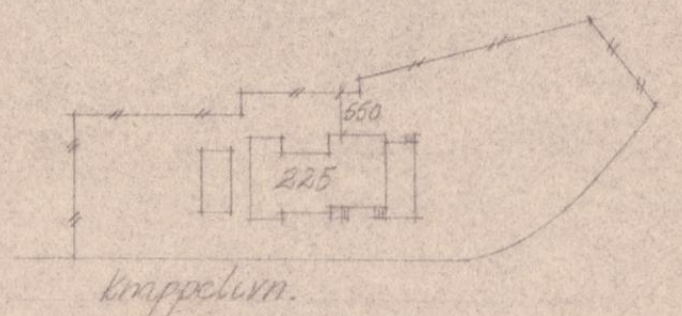
Tegn.: 17.

STAVERN KOMMUNE
 MAI 1963
 BYGNINGSKONTOR





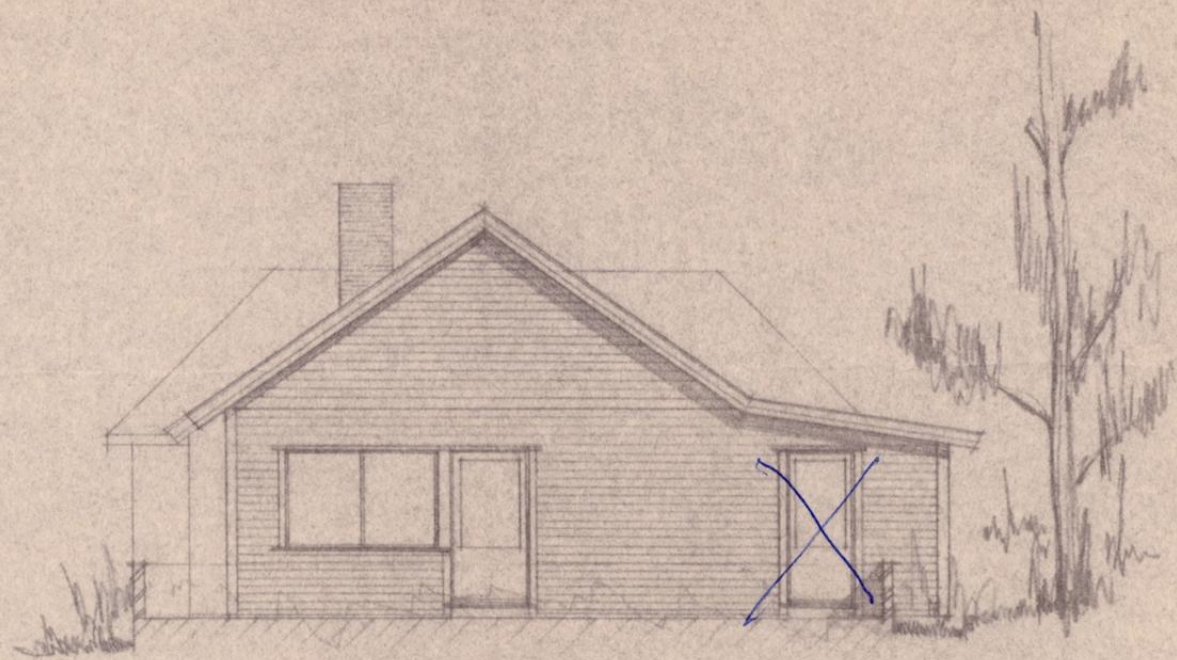
Grunnplan



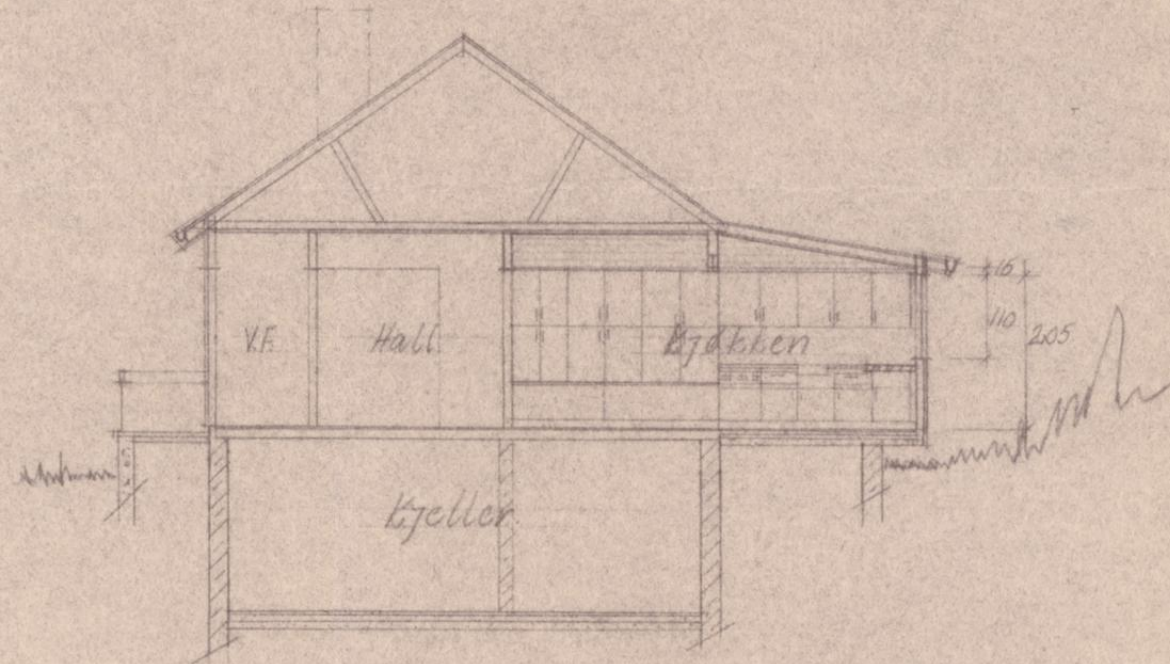
Situasjonsplan m = 1/1000

— ny vegg-tilbygg

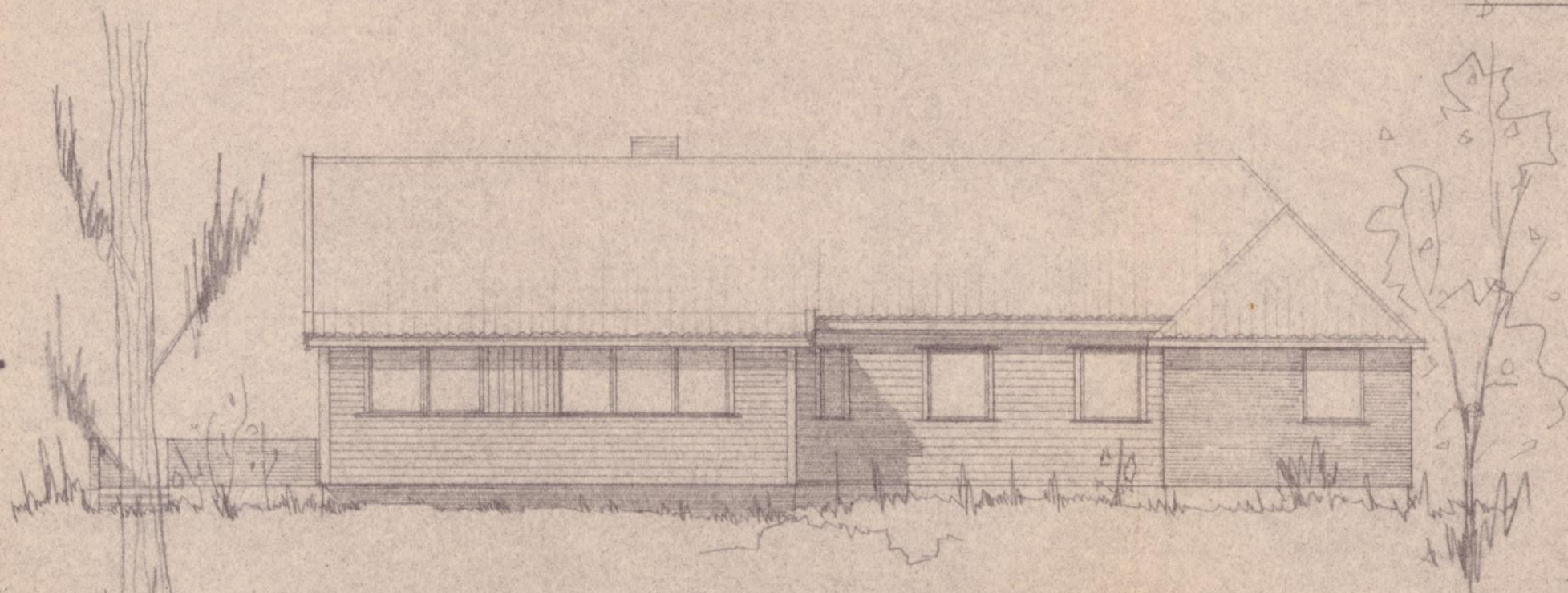
Herr Thorstein Nilsen og fæne
 Tilbygg enkeltlig Knappelivn. 225, Stavem
 Mål = 4/100 ~ Larvik september 1966
 Svein Hundstuen, arkitekt M.A.B.



Mot sør.

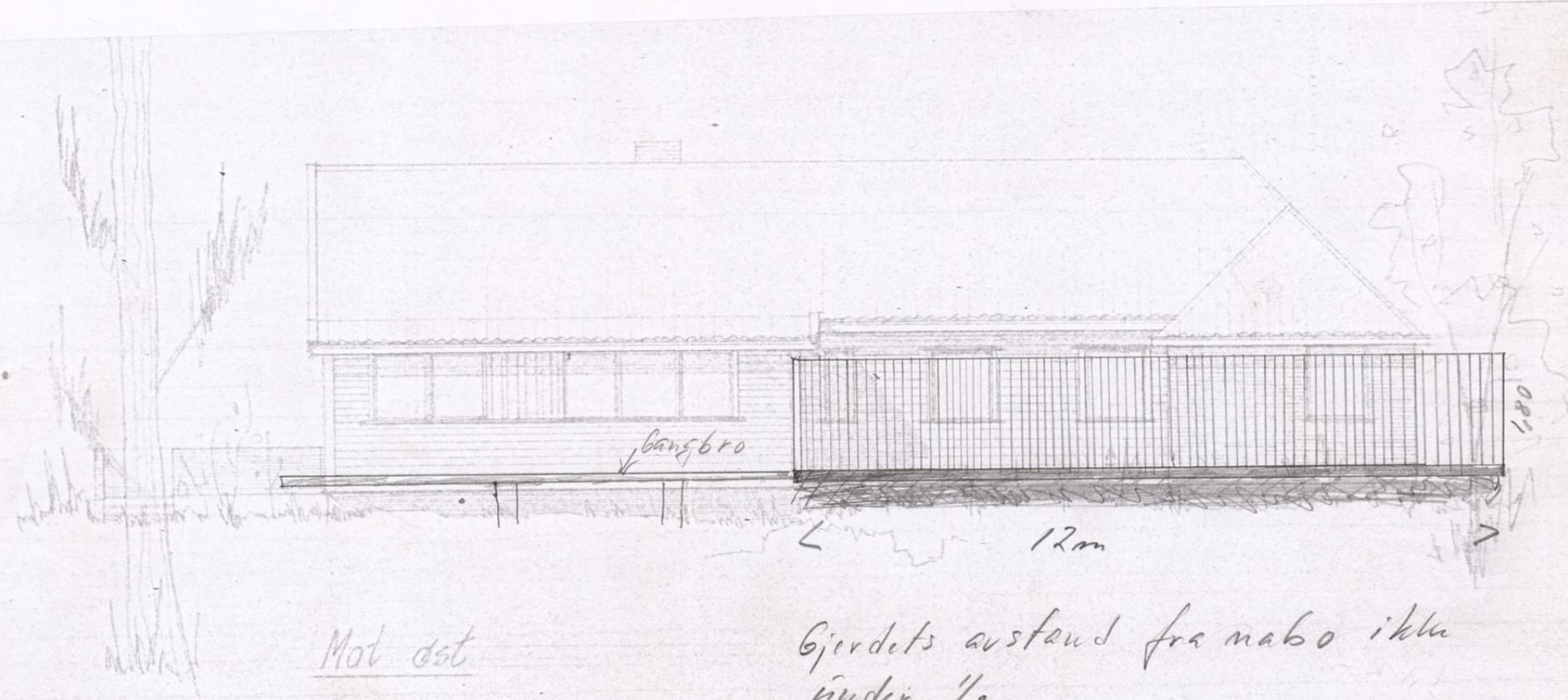


Snitt A-A.



Mot øst

Herr Thorstein Nilsen og frue
 Tølbjøgg enebolig Knappelivn. 225, Stavern
 Mål = 1/100 ~ Larvik september 1966
 Svein Hundstuen, arkitekt MINAL



Mot øst

Gangbro

12m

180

Gjerdets afstand fra nabo ikke under 12m.



Vest

1:100



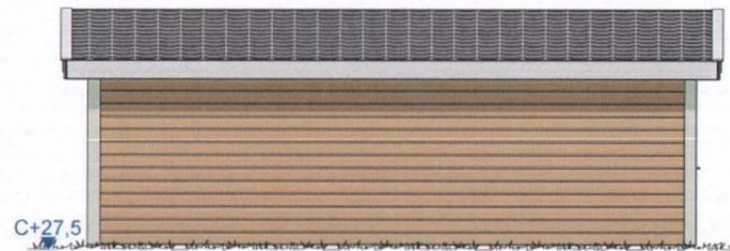
Syd

1:100



Nord

1:100

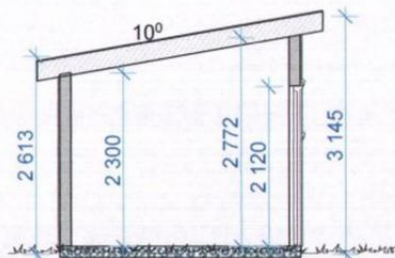


Øst

1:100

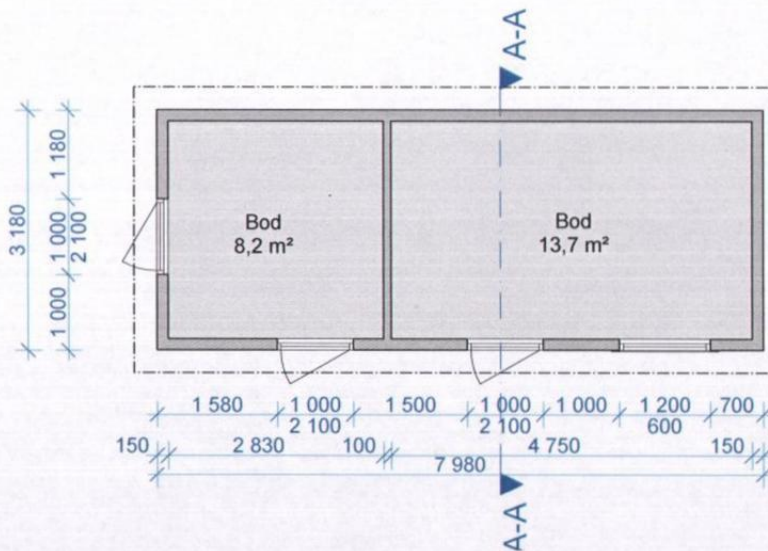
BYA 25,4m²
BRA 22,1m²

Situasjonskartet er hentet fra kommunens kart base, men kan inneholde feil

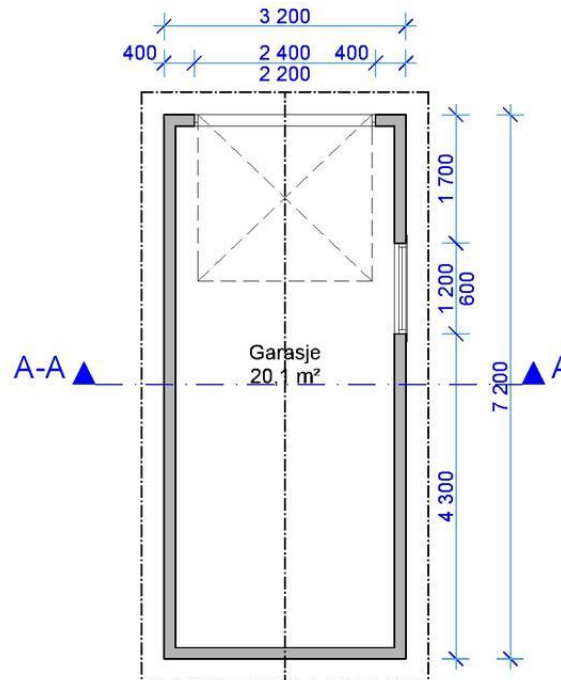
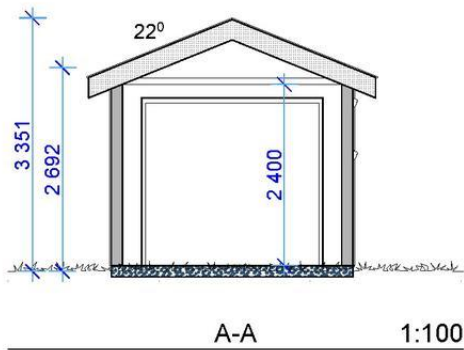
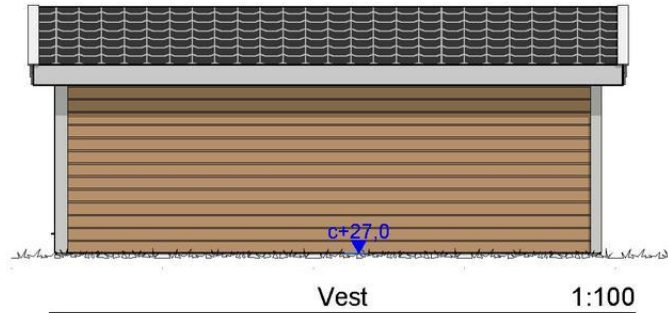
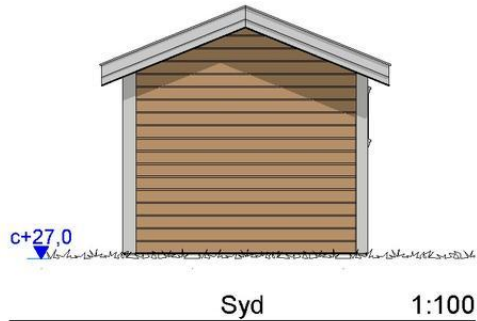
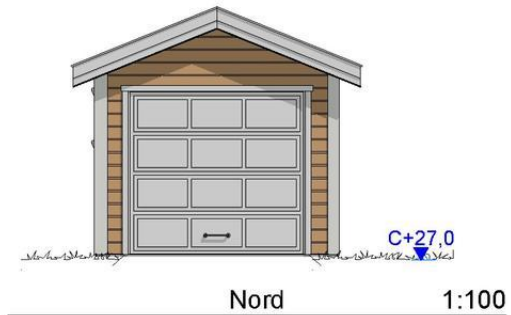
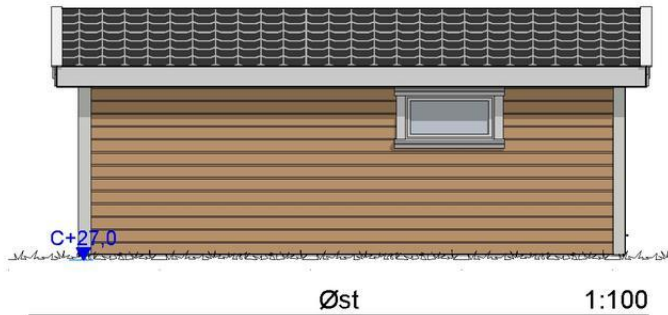


A-A

1:100



Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
Prosjekt: Bod			
Klient/ Tiltakshaver: Knut og Ellen Aamodt Knappliveien 18 y3290 Stavern			
Byggeadresse: Knappliveien 18 3290 Stavern			
Byggested: Gnr. 5001 Bnr. 225 i Larvik kommune.			
Tegningsfase: Tegningen er arkitektonisk prosjektert			
Tegning: Bod			
Norsk Byggservice AS 4700 Vennesla Tlf: 33 15 69 00 Faks: 38 15 69 01 E-post: firmapost@nbsproff.no		Signatur: E. Stokkeskog Kontroll: - Revisjon: - Arkitektonisk Prosjekterende: Norsk Byggservice AS	
Format: A4		Utskriftsdato: 29.03.12	
Tegningsnr.: 5829		E-02	



BYA 23,0m²
BRA 20,1m²

Situasjonskartet er hentet fra kommunens kart base, men kan inneholde feil.

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
Prosjekt: Bod			
Klient/ Tiltakshaver: Knut og Ellen Aamodt Knappliveien 18 y3290 Stavern			
Byggeadresse: Knappliveien 18 3290 Stavern			
Byggested: Gnr. 5001 Bnr. 225 i Larvik kommune.			
Tegningsfase: Tegningen er arkitektonisk prosjektert			Format: A4
Tegning: Garasje			Utskriftsdato: 29.03.12
			Tegningsnr.: 5829
			Signatur: E. Stokkeskog
			Kontroll: -
			Revisjon: -
 ####			
Arkitektonisk Prosjekterende: Norsk Byggservice AS			



Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	5001	Bruksnr.	225	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Knappliveien 18, 3290 STAVERN								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig	godkjent 1949	188m ²	1	<input checked="" type="checkbox"/>
Garasje/uthus/anneks	godkjent 2012	20 m ²		<input checked="" type="checkbox"/>
Bod	godkjent 2012	22 m ²		<input checked="" type="checkbox"/>
Tilbygg bolig Ferdigattest 1967	1967	ikke oppgitt m ²		V
Tilbygg/fasadeendring godkjent 1965 plattning og støyskjerm godkjent 1971		m ²		<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eiendomsopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	5001	Bruksnr.	225	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Knappliveien 18, 3290 STAVERN								

Andre opplysninger

Analogt målebrev og senere nyere målebrev:Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 20.02.1964, og senere oppmålt på nytt med koordinatmålt målebrev i 1973. **Pga. gammelt nett fra 1960-70 tallet, så er det usikkerhet mht. grensepunktene koordinatverdier og målebrevet er å anse som målbåndsmålt.** Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret. Målebrev eldre en 1951 er tilgjengelig på Digitalarkivet.

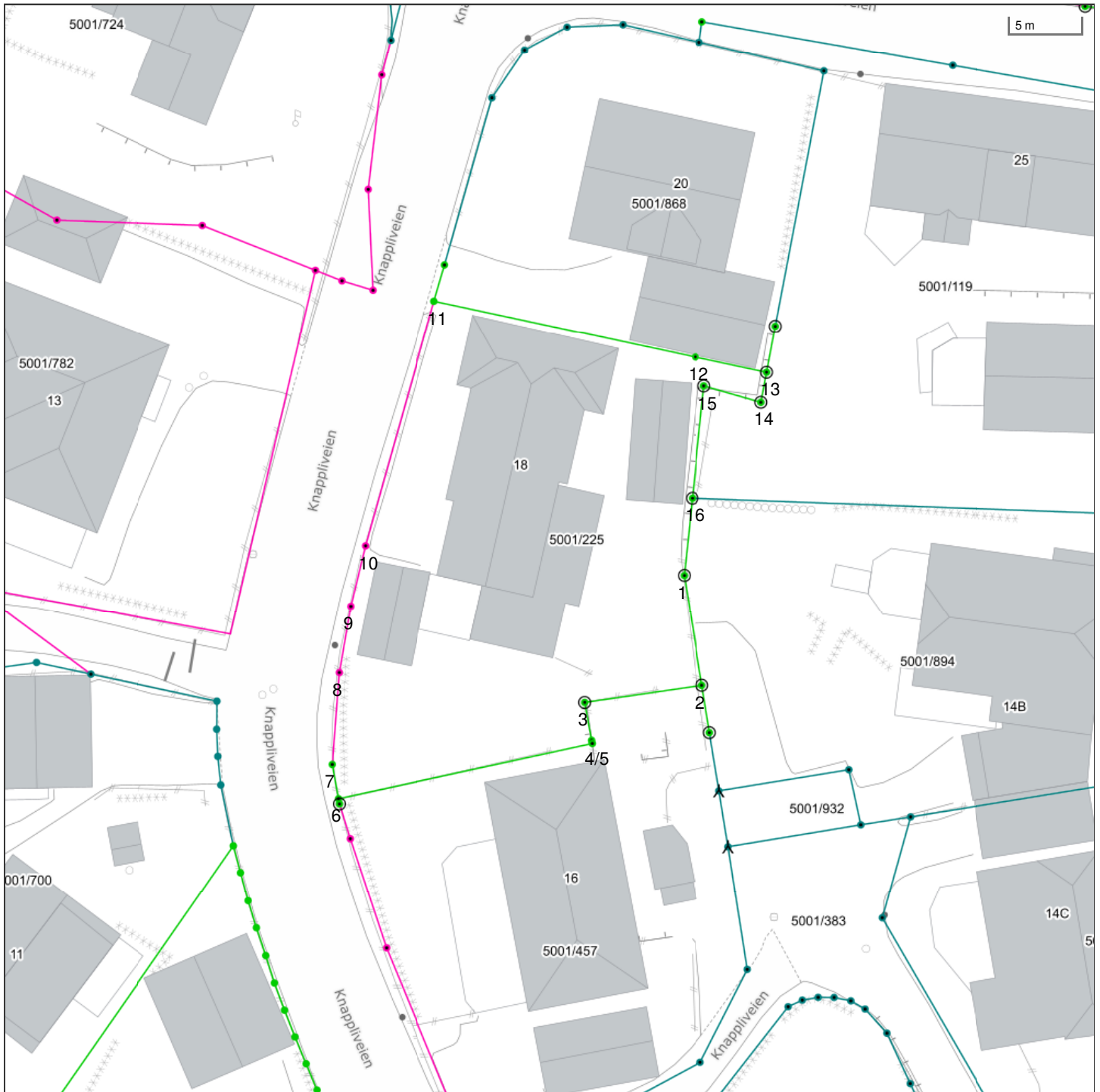
De fleste grenser er oppmålt med sikre og nyere koordinatmålte grenser. Ønskes det Pga. gammelt nett fra 1960-70 tallet, så er det usikkerhet mht. grensepunktene koordinatverdier og målebrevet er å anse som målbåndsmålt.for resten av eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt.

Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Geodata - Tlf. 98231865

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendomskart for eiendom 3909 - 5001/225//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	683,90 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6540114,8	Øst	558973

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6540123,38	558992,18	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,46	
2	6540115,65	558993,56	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,85	
3	6540114,32	558985,29	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,38	
4	6540111,67	558985,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,70	
5	6540111,45	558985,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,23	
6	6540107,3	558968,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,34	
7	6540109,7	558967,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,45	
8	6540116,15	558967,93	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,46	
9	6540120,84	558968,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,75	
10	6540125,12	558969,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,39	
11	6540142,43	558974,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	17,91	
12	6540138,76	558992,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,87	
13	6540137,76	558997,78	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,14	
14	6540135,64	558997,41	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,15	
15	6540136,73	558993,38	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,17	
16	6540128,82	558992,67	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,94	



Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Larvik kommune
---------	---	-----------------------

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	5001	Bruksnr.	225	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Knappliveien 18, 3290 STAVERN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202403
Navn	Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8233/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%202025-2037.pdf
Delarealer	Delareal 683 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
	Delareal 659 m ² KPHensynsonenavn H310_1 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 684 m ² KPAngittHensyn Hensyn grønstruktur KPHensynsonenavn H540_1

Delareal 681 m²
BestemmelseOmrådenavn BEV_12 Stavern
KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202403
Navn	Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8233/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%202025-2037.pdf
Delarealer	Delareal 659 m ² KPHensynsonenavn H310_1 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 681 m ² BestemmelseOmrådenavn BEV_12 Stavern KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
	Delareal 684 m ² KPAngittHensyn Hensyn grønnstruktur KPHensynsonenavn H540_1
	Delareal 683 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	240.01
Navn	Søndre Blokkhusfjell
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.03.1983
Delarealer	Delareal 32 m ² Formål Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 5001/225
Adresse: Knappliveien 18
Dato: 09.12.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32

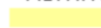
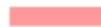


©Norkart 2025


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

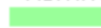
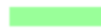
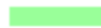
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey

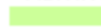
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende






Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - eksisterende
-  Turdrag - eksisterende
-  Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfu

-  LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Detaljeringssone - Reguleringsplan skal fortsatt





Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Bygningsavgrensning for tiltak
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

§ 10 HENSYNSSONER

§ 10-1 Faresoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6

1) Naturfare

I områder med naturfare skal det ikke iverksettes tiltak som kan medføre fare for liv og helse, jf. TEK17.

Tillatelse til bygge- eller anleggstiltak i områder med naturfare forutsetter at nødvendige tiltak for å sikre mot skade og ulykker er iverksatt.

I områder hvor det er påvist naturfare, skal det utføres undersøkelser før tiltak iverksettes.

2) Ras og skredfare; Kvikkleire – H310_1:

I områdene som ligger innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleire kan tiltak kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Innenfor hensynsonen skal sikkerheten dokumenteres for alle planer og tiltak, jf pbl §28-1, krav i teknisk forskrift med veileder KAP 7 og NVEs til enhver tid gjeldende kvikkleireveileder.

3) Ras og skredfare; Kvikkleire – H310_2:

I disse områdene er det påvist rasområde/kvikkleire. Tiltak kan kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Innenfor hensynsonen skal sikkerheten dokumenteres for alle planer og tiltak, jf pbl §28-1, krav i teknisk forskrift med veileder KAP 7 og NVEs til enhver tid gjeldende kvikkleireveilederen .

4) Ras og skredfare; Skred i bratt terreng

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynssonene Snøskred – H310_3, Steinsprang – H310_4 og Jord- og flomskred – H310_5 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

Sikkerhet mot skred i bratt terreng (snøskred, steinsprang, steinskred, jordskred, flomskred og sørpeskred) skal utredes i samsvar med NVEs veileder «Utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng».

5) Flomfare – H320_1:

I områder som ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, skal det utføres undersøkelser tråd med NVE Veileder 3/2023: Sikkerhet mot flom før tiltak kan iverksettes.

§ 10-2 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c og f, jf. § 12-6

Retningslinjer – Ikke juridisk bindende:

a) Grønnstruktur- H5401

Hensynsone for verdifull grønnstruktur er avsatt innenfor boligområder hvor det finnes spesielt viktig vegetasjon og/eller landskapsformasjoner, som bidrar til opplevelses- og nærmiljøverdier, og som bør bevares.

Ved gjennomføring av tiltak innenfor denne sonen skal hensyn til bevaring av terreng, vegetasjon og store enkelttrær vurderes spesielt og være førende for hvordan nye tiltak plasseres og utformes. Ved regulering innenfor sonen skal de grønne verdiene vurderes sikret som formål grønnstruktur eller med andre tilsvarende virkemidler.

b) Hensyn bevaring naturmiljø

Utvalgte naturtyper H5601:

Utvalgte naturtyper, herunder hule elker, slåttepark og åpen grunnlendt kalkmark i boreonemoral sone, skal bevares i henhold til naturmangfoldlovens § 4 og forskrift om utvalgte naturtyper § 52, jf. bestemmelse om naturmangfold § 3-1 pkt.1.

§ 9 BESTEMMELSEOMRÅDER

§ 9-1 Bestemmelsesområde byggeforbud langs sjø og vassdrag #1 (pbl § 1-8)

- 1) I bestemmelsesområdene # 1 gjelder forbud mot tiltak, jf. pbl § 1-8 2. ledd.
- 2) Der byggegrensene ikke er vist på arealplan kartet langs vassdrag, er det forbud mot tiltak i en sone på 50 meter fra vannkant/elvebredd på hver side av bekker og elver, jf. pbl § 1-8 5. ledd.
- 3) Forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag gjelder ikke for oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske, akvakultur og ferdsel til sjøs, jf. pbl § 1-8 4. ledd og oppgradering av VA anlegg.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende:

Der det ønskes plassert en driftsenhet på en landbrukskeiendom innenfor 100-metersbeltet langs sjø eller vassdrag skal det vurderes om det finnes alternative lokaliseringer utenfor bestemmelsesområdet #1.

- 4) For tiltak i bestemmelsesområdene #1 skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

§ 9-2 Bestemmelsesområde bevaring - #2 (BEV_12) (pbl § 11-9)

Bevaring BEV_ 12 Stavern:

Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger og fredete bygninger og anlegg skal ivaretas i plan- og byggesaker. Bygninger skal bevares, samt tilhørende objekter og anlegg som har bevaringsverdi. Alle tiltak skal gjennomføres slik at de ikke svekker opplevelsen og forståelsen av verdifulle kulturminner og kulturmiljø i omgivelsene.

Nye bygninger, påbygg og tilbygg skal tilpasses områdets særpreg og harmonere med omgivelsene med hensyn til landskapsilluett, arkitektur, takform og materialbruk, volum og byggelinje mot gateløp.

Nye utomhusanlegg som skilt, belysning, trapper, støttmurer og gjerder skal gis en utforming og ha en materialbruk som er tilpasset og harmonerer med områdets karakter. Det skal legges stor vekt på å bevare eksisterende terreng og tomtens naturlige topografi.

Ved brann eller annen større skade på bevaringsverdig bebyggelse skal nye bygninger ha samme plassering og volum som tidligere bebyggelse. Bebyggelsens høyde, form og fasade skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet og gis arkitektonisk høy kvalitet. Tilbakeføring skal gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag og ikke fjerne eller ødelegge eksisterende elementer med høy bevaringsverdi.

Gjenoppbygging av historisk bebyggelse skal skje på dokumentert grunnlag, f. eks. "Blokkhuset på høyden sørvest for Fredriksvern Verft".

Offentlige byrom som gater og plasser skal bevares eller tilbakeføres.

Ved planlegging og tiltak innenfor området skal byens gateløp, grøntområder, bebyggelsesstruktur og siktlinjer bevares for å tydeliggjøre de historiske sammenhengene som viktige kvaliteter for byens videre utvikling.

I bestemmelsesområdet for bevaring er graving og terrengbearbeiding ikke tillatt uten tillatelse.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende:

Det er meldiplikt for gravearbeider innenfor Fredriksvern verft, sentrumssonen og bestemmelsesområde for bevaring. Vær særlig oppmerksom på Krigskirkegården for russiske krigsfanger fra 2. verdenskrig inne på området til JKØ.



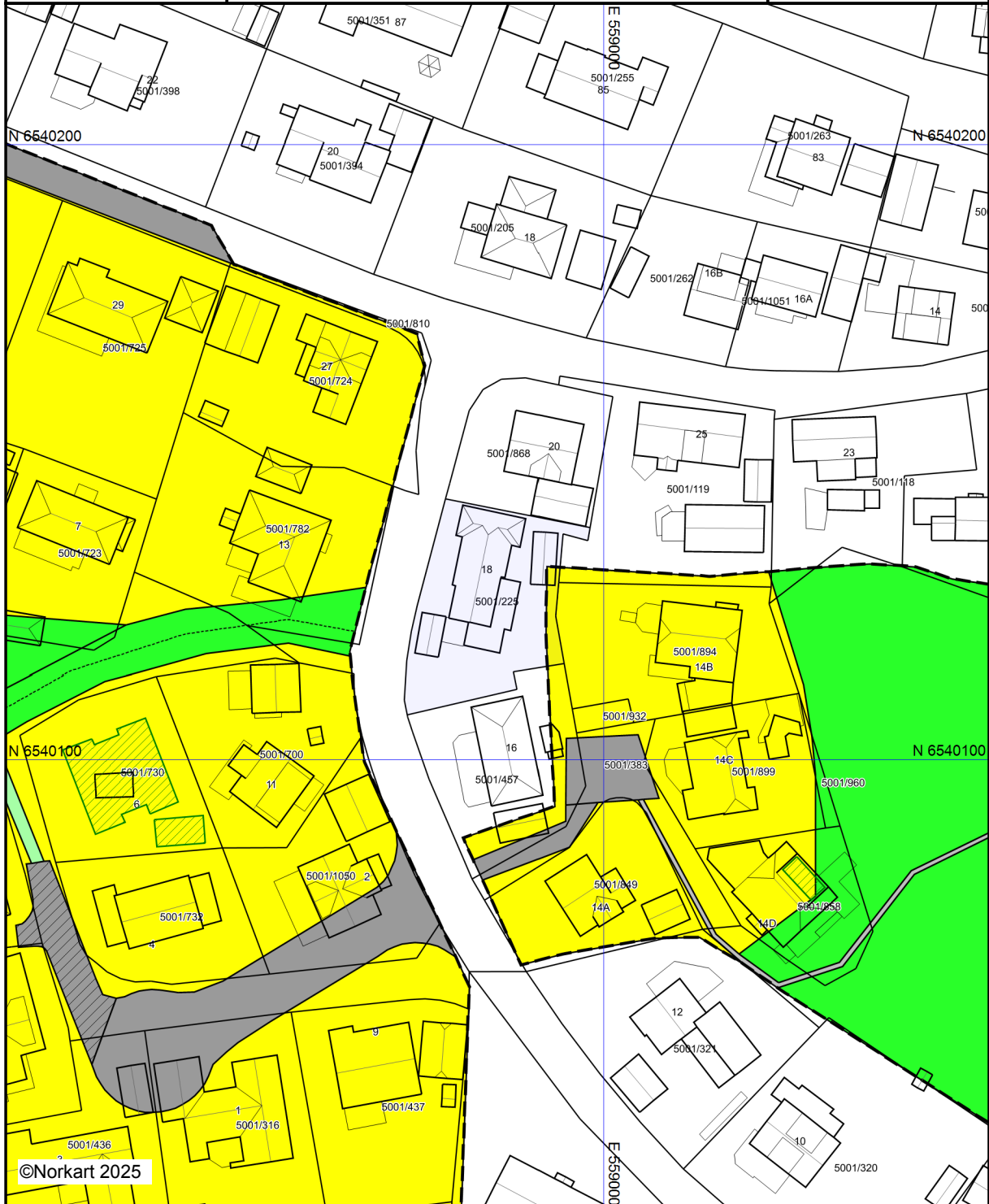
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 5001/225
Adresse: Knappliveien 18
Dato: 09.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

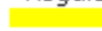


©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

 Kjøreveg

 Gangveg

 Parkeringsplass


Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Friområder


 Turveg


 Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

 Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrænse

 Regulert fotgjengerfelt

Bygningsmessige anlegg

 Vegg frittstående

Tiltak

 BygningTiltak


Bygninger

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Bygningsdelelinje

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 09.12.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	5001	Bruksnr.	225	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Knappliveien 18, 3290 STAVERN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Larvik kommune

Ledningskart

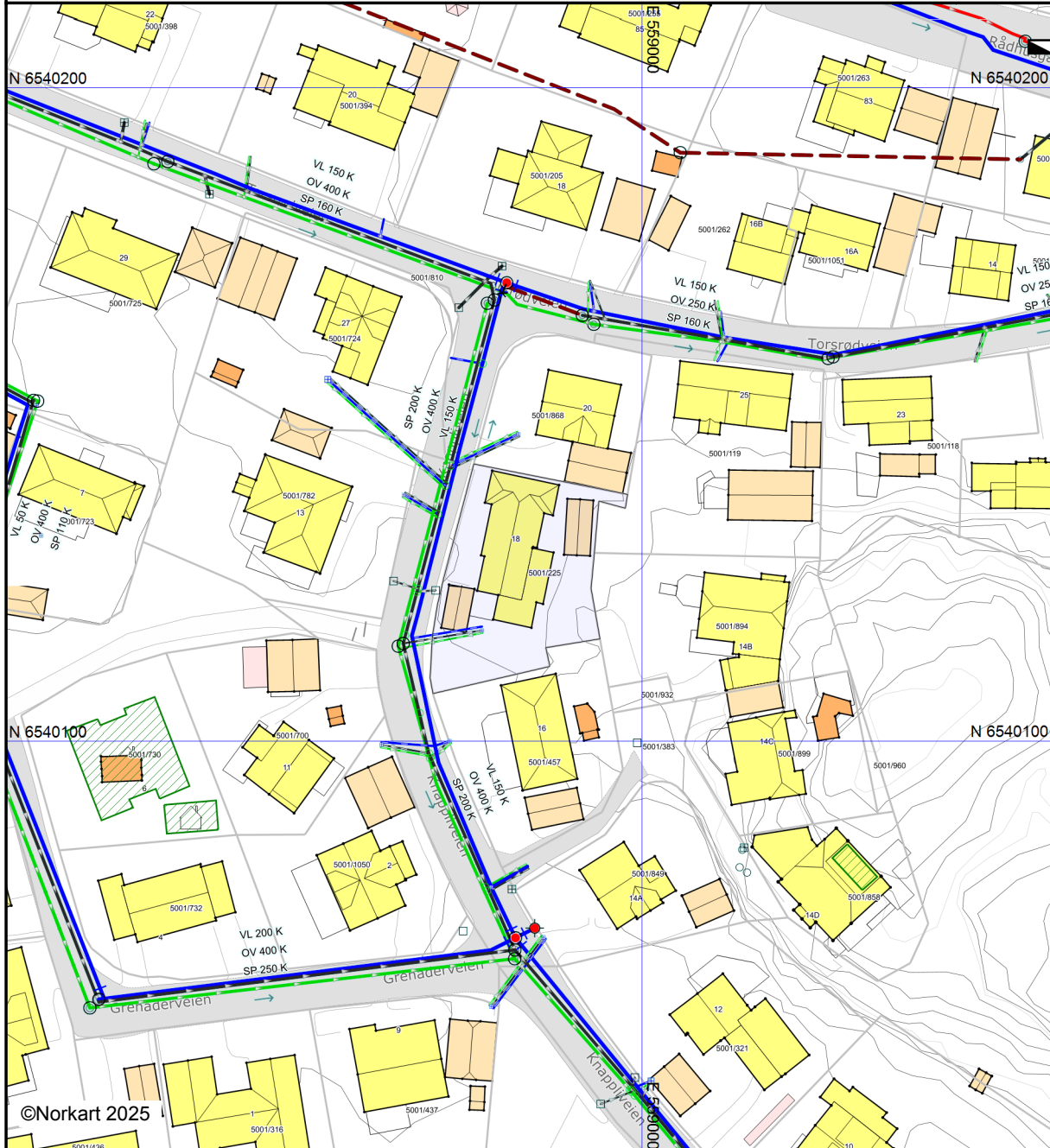
Eiendom: 5001/225
Adresse: Knappliveien 18
Dato: 09.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.

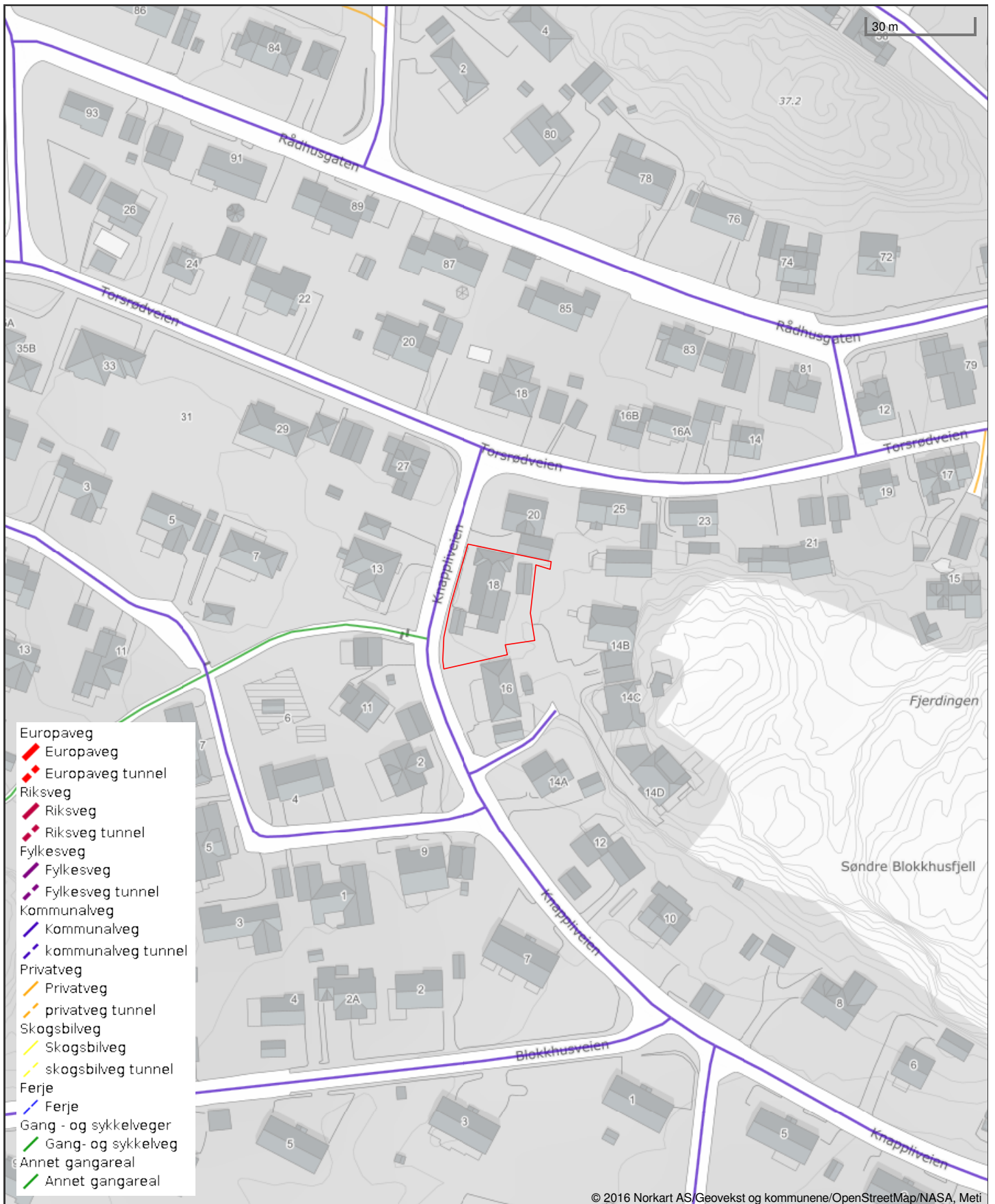


©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Vegstatuskart for eiendom 3909 - 5001/225//





Larvik kommune

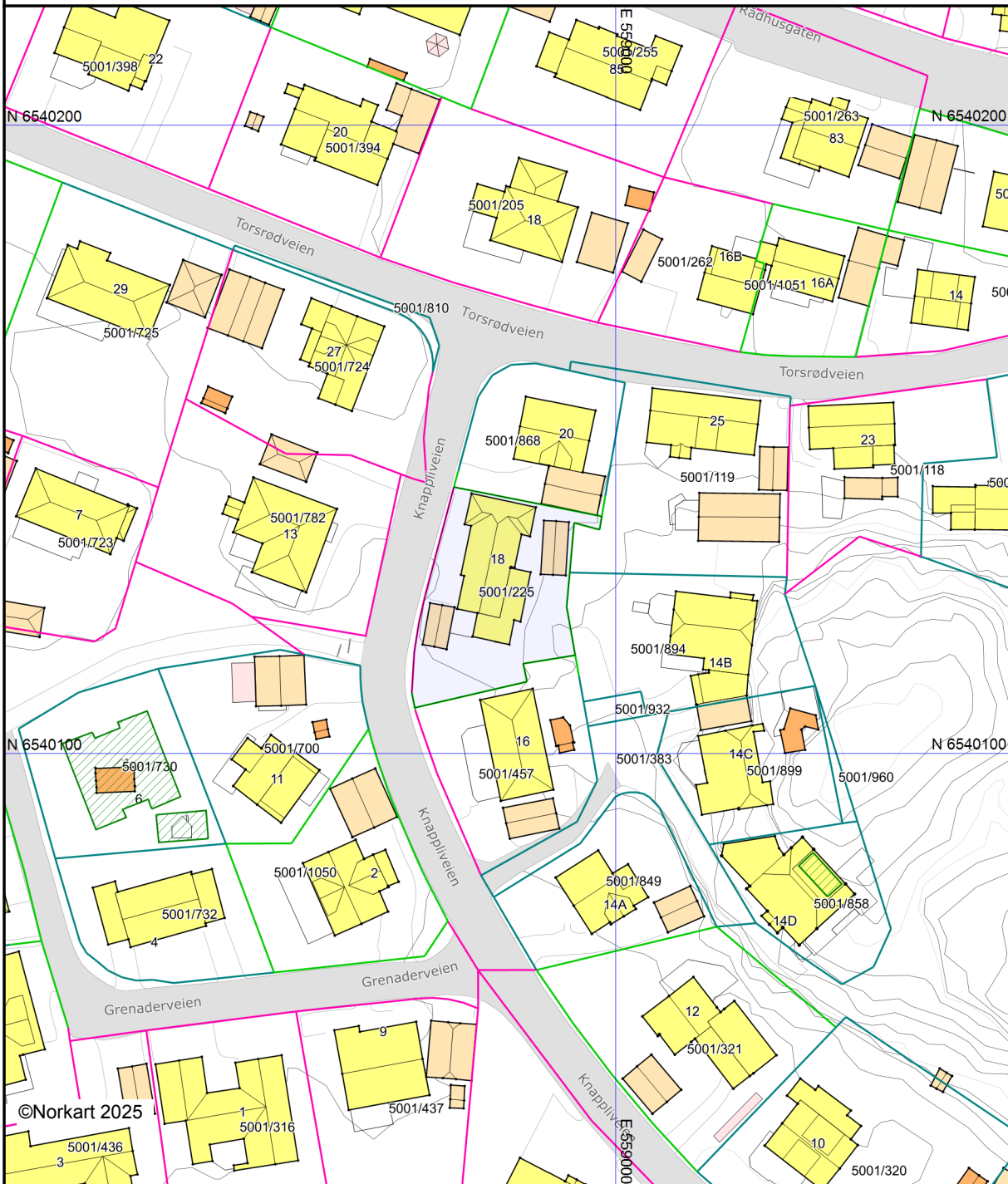
Grunnkart

Eiendom: 5001/225
Adresse: Knappliveien 18
Dato: 09.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm | Eiendomsgr. usiss nøyaktighet | Hjelpelinje punktbeste | |

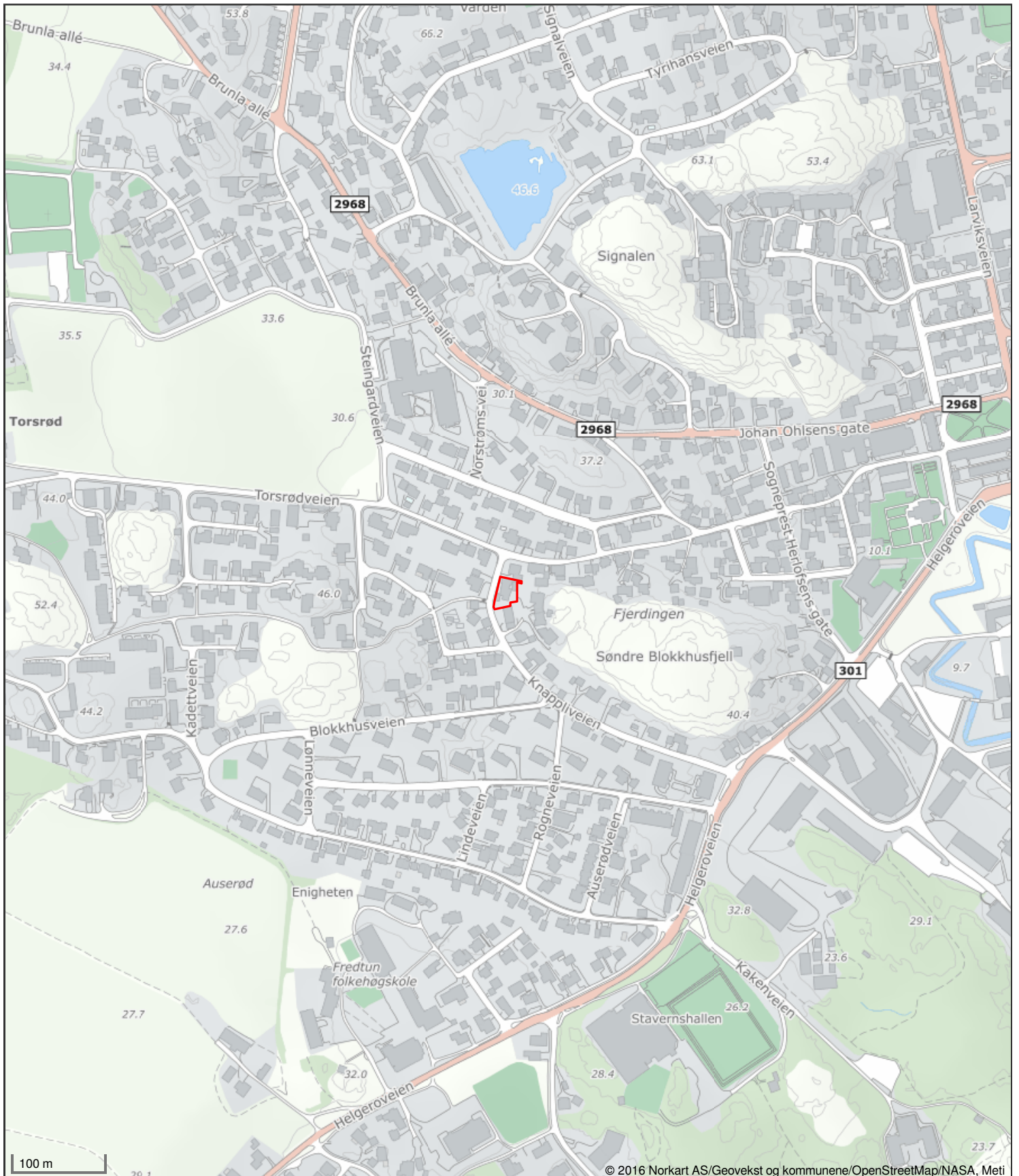


©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Oversiktskart for eiendom 3909 - 5001/225//





Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	5001	Bruksnr.	225	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	202621108	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	162906976	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Knappliveien 18, 3290 STAVERN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
5	0	1	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Ved		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
08.11.2013	Tilsyn	18.06.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Andre forhold	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Tegelpipe sliten. Må på sikt rehabiliteres.

BruksenhetId	446833233	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300351685	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 446833233.

BruksenhetId	422814004	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300308794	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 422814004.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	5001	Bruksnr.	225	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Knappliveien 18, 3290 STAVERN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	8 048,64 kr
Feiing	378,77 kr
Renovasjon	3 634,92 kr
Vann	5 490,00 kr
Sum	17 552,33 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Forbruk Vann >70m ²	15%	1 ab	2732.40	1/1	0 %	2 732,40 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2519.65	1/1	0 %	2 519,65 kr
Forbruk Avløp>70m ²	15%	1 ab	3307.40	1/1	0 %	3 307,40 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	4986.40	1/1	0 %	4 986,40 kr
Standard Avfallsgebyr	25%	1 ab	3635.00	1/1	0 %	3 635,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	386.00	1/1	0 %	386,00 kr
					Sum	17 566,85 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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