



aktiv.

Rakkeveien 13, 3294 STAVERN

**Stavern/Grevle- pen 3 roms
selveierleilighet i 1. etg. med kort
vei til turområder og sjøen**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler

Gry Lilja

Mobil 906 21 975

E-post gry.lilja@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

Prinsegata 2C, 3251 Larvik. TLF. 33 13 85 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 950 000,-
Omkostn.:	Kr 75 100,-
Total ink omk.:	Kr 3 025 100,-
Felleskostn.:	Kr 3 800,-
Selger:	Boet etter Margit Nesland v/ Edvard Nesland etter fullmakt
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2011
BRA-i/BRA Total	75/75 kvm
Tomtstr.:	1783.6 m ²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 4039, bnr. 59
Snr.	4
Oppdragsnr.:	1303250182

Stavern/Grevle- pen 3 roms selveierleilighet i 1.etg. med kort vei til turområder og sjøen

Pen leilighet i 1.etg. med en fin og funksjonell planløsning. Inneholder: entre, gang, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bad med toalett og opplegg for vaskemaskin og bod. Utgang til uteplass fra stuen. Leiligheten ligger nær Rakke i Stavern - kun en liten rusletur unna Stavern sentrum med butikker, restauranter, bakeri og mye mer. Fra leiligheten er det også kort avstand til fine sandstrender, svaberg og meget gode bademuligheter. Flotte turområder i nærheten. Busstopp er like utenfor eiendommen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	52
Energiattest	57
Nabolagsprofil	64
Andre vedlegg	67
Budskjema	154

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 m² Entré, 2 soverom, bad/vaskerom, bod, stue, kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

1 ETG:

Entre: 3,3

Soverom 1: 7,3

Soverom 2: 13,5

Bad/vaskerom: 6,0

Bod: 4,0

Stue/kjøkken: 39,1

Arealene er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1783.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på 1 784 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Plenlagt og noe beplantet forøvrig.

Beliggenhet

Leiligheten ligger nær Rakke i Stavern - kun en liten rusletur unna Stavern sentrum med

butikker, restauranter, bakeri og mye mer. Fra leiligheten er det også kort avstand til fine sandstrender, svaberg og meget gode bademuligheter. Flotte turområder i nærheten. Busstopp er like utenfor eiendommen.

Stavern er kjent for sine mange soldager, og her finner du koselige handlegater, søndagsåpent bakeri, flere spisesteder, kafeer, gallerier og et yrende liv om sommeren. Fra Stavern fører kyststien til Helgeroa.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Ved å benytte bil tar det ca. 10 min til Larvik sentrum, 25 min til Sandefjord lufthavn, 27 min til Porsgrunn, samt 1 time og 33 min til Oslo. Togstasjon i Larvik.

Adkomst

Direkte fra Rakkeveien

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, småhus og leiligheter

Bygningssakkyndig

Petter Christiansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er støpt dekke. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som tekking.

Innhold

Leiligheten ligger i 1.etg. og inneholder: entre, gang, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bad med toalett og opplegg for vaskemaskin og bod. Utgang til uteplass fra stuen. Fellesbod til sykler, ski og andre større gjenstander (innen rimelighetens grenser).

Standard

Pen leilighet i 1.etg. med en fin og funksjonell planløsning. Innvendige overflater består av parkett og belegg på gulv, malte flater og tapet på vegger og malte flater i himlinger. Det er montert fine skyvedørgarderobes i gang og på hovedsoverommet.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen og har god plass til spisebord. Innredning/skap fra Norema som er i MDF/spon/kryssfine og benkeplate i foliert spon/MDF plate. Integrerte hvitevarer i form av oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp medfølger. Frittstående kjøleskap medfølger om ønskelig.

Badet er romslig og pent og er flislagt på vegger og gulv. Av installasjoner finnes toalett, dusjnise, opplegg for vaskemaskin, skap, rør i rør skap, vv-tank og innredning/vask. Vaskemaskin kan medfølge om ønskelig.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.
Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

- Tekniske installasjoner- varmtvannstank:

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmvannstanken er koblet i stikkontakt etter de krav som gjaldt da tanken var

ny. Dagens krav, som er skjerpet på grunn av brannrisiko, er at varmtvannstanken må tilkobles direkte til det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Bad/vaskerom- overflater gulv:

Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav

forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist andre avvik: Noe sprekker i fuger mellom vegg/gulv og terskel/gulv. Det mangler 15 mm membran oppkant v/dør da det ikke er 1:100 fall på gulv utenfor nisse. Dusjnise hvor det ikke er 1:50 fall på gulv.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det må foretas utbedring av fallforhold. Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren

Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Utbedre fuger.

- Stue/kjøkken- overflater og innredning:

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er påvist andre avvik: Noe sprekker/synlig beslag på ytterhjørne vegg og synlige skruer i overgang himling/åpning mot stue.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Sparkle, pusse og male vegger/åpning mot stue

Større tiltak som er gjennomført av Sameiet i de senere år:

2020 – Overgang til ny regnskapsfører
Maling av ytre fasader

2121 – Drenering langs nordveggen av huset der det var stående vann.

2022 – Retta opp utvendig avløp for gråvann pga tilbakeslag i 1.etg.
Ny søppelbod oppført mot sør, ved innkjørsla.

2023 -Husvask, ytre fasader
Skifta alle Hg-lysrør i utebelysning til Led-pærer (HMS-tiltak).
Maling av taket i svalgang oppe/nede samt tak i mellomgangen.

2024 – Større reparasjon av heis. Satt inn fire stk Frostvakt i bunn heissjakt (kobler inn ved +10).
Rehabilitering av to søndre leiligheter pga vannskade (forsikringssak).

2025 – Full gjennomgang/servise/rep. av ventilasjonsanlegget (Herman Nilsen AS).
Heisdører malt.
Brannøvelse gjennomført (Larvik Brannvesen).
Overvann v. innkjørsel fjernet ved ny drenering/asfaltering (Vittersø Maskin)

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Selger har trådløst bredbånd via Allente

Parkering

Parkering på sameiets grunn, fritt ute.

Infrastruktur for lading er under oppføring.

Diverse

Sameiet tillater ikke dyrehold. Unntaket er dyr som kun skal holdes inne. Det tillates ikke løse dyr på sameiets område.

Sameiet har jobbet med bekjempelse av skjeggkre i noen av leilighetene i sameiet. Se referat fra beboermøte 5/11-2025.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i

eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler i alle rom (unntatt i bod) og balansert ventilasjon.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 950 000

Kommunale avgifter

Kr 17 212

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 569 419

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 277 676

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til kommunale avgifter, strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold, abonnement til tv og internett etc.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

83/822

Felleskostnader inkluderer

Ordinær drift, strøm i fellesområder/garasjer, avsetning til vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 800

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Arne Fjellberg

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4039, bruksnummer 59, seksjonsnummer 4 i Larvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3909/4039/59/4:

11.01.2012 - Dokumentnr: 29756 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 83/822

17.12.2014 - Dokumentnr: 1111327 - Resek/tilleggssek

Nye seksjoner:

Snr: 11

Formål: Næring

Sameiebrøk: 6/828

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 83/828

01.01.2018 - Dokumentnr: 6031 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:4039 Bnr:59 Snr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 606864 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:4039 Bnr:59 Snr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 283517 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:4039 Bnr:59 Snr:4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 19/1-2010.

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

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning:

- Det er i dag entre v/inngangsparti.
- Skillevegg fra entre/gang på tegninger er fjernet.
- Bod er flyttet til andre siden av leiligheten.
- Det er laget soverom hvor det på tegninger er laget boder.
- Det er montert kjøkken hvor det på tegninger er soverom (mot terrasse).
- Det er bod og soverom hvor det er tegnet kjøkken.

Det er utført søknadspliktige endringer. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel og omvendt. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Kommunedelplan for Stavern by 2021-2033. Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 06.10.2021

Delareal 1 776 m: BestemmelseOmrådenavnENH_1. KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 1 784 m: ArealbrukBoligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner:

Navn: Grevle søndre. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 19.12.1996

Delareal 24 m: Formål Kjørevei

Delareal 460 m: Formål Parkbelte i industriområde

Delareal 1 172 m: Formål Konsentrert småhusbebyggelse. Feltnavn B1

Delareal 75 m: Formål Frisiktsone

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. eierseksjonsloven

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

73 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

75 100 (Omkostninger totalt)

86 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 025 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 036 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 038 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 75 100

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 49.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 5.000,-, markedspakke kr. 10.500,-, Søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 350,- og visninger kr. 2.300,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 15.097,-. Utleggene omfatter Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf, kommunale opplysninger, oppgjørsgebyr og utskrift av heftelser/servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 1.850,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 10.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Gry Lilja
Fagansvarlig / Eiendomsmegler
gry.lilja@aktiv.no
Tlf: 906 21 975

Ansvarlig megler bistås av

Gry Lilja
Fagansvarlig / Eiendomsmegler
gry.lilja@aktiv.no
Tlf: 906 21 975

Oppdragstaker

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

Salgsoppgavedato

03.12.2025











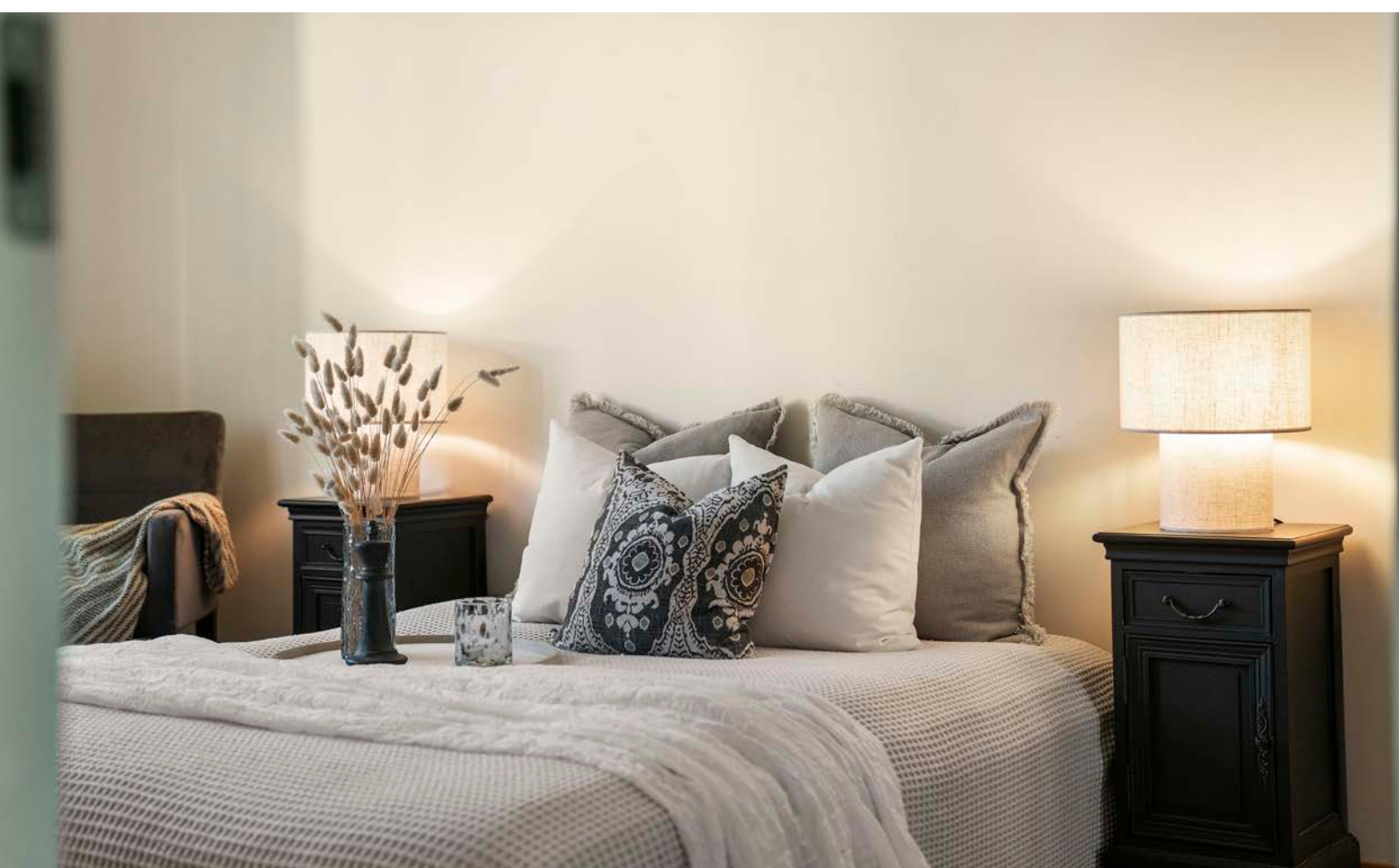






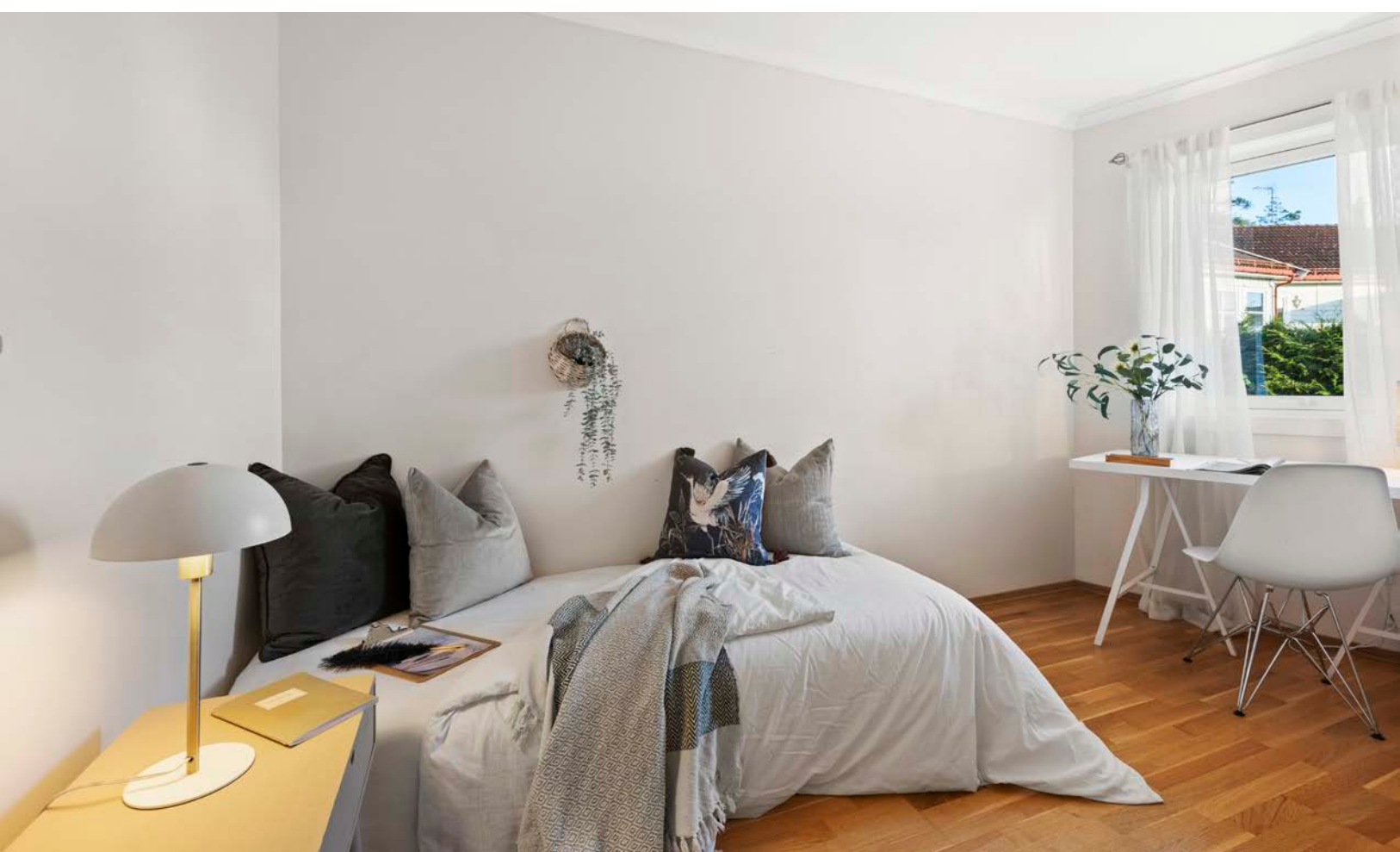






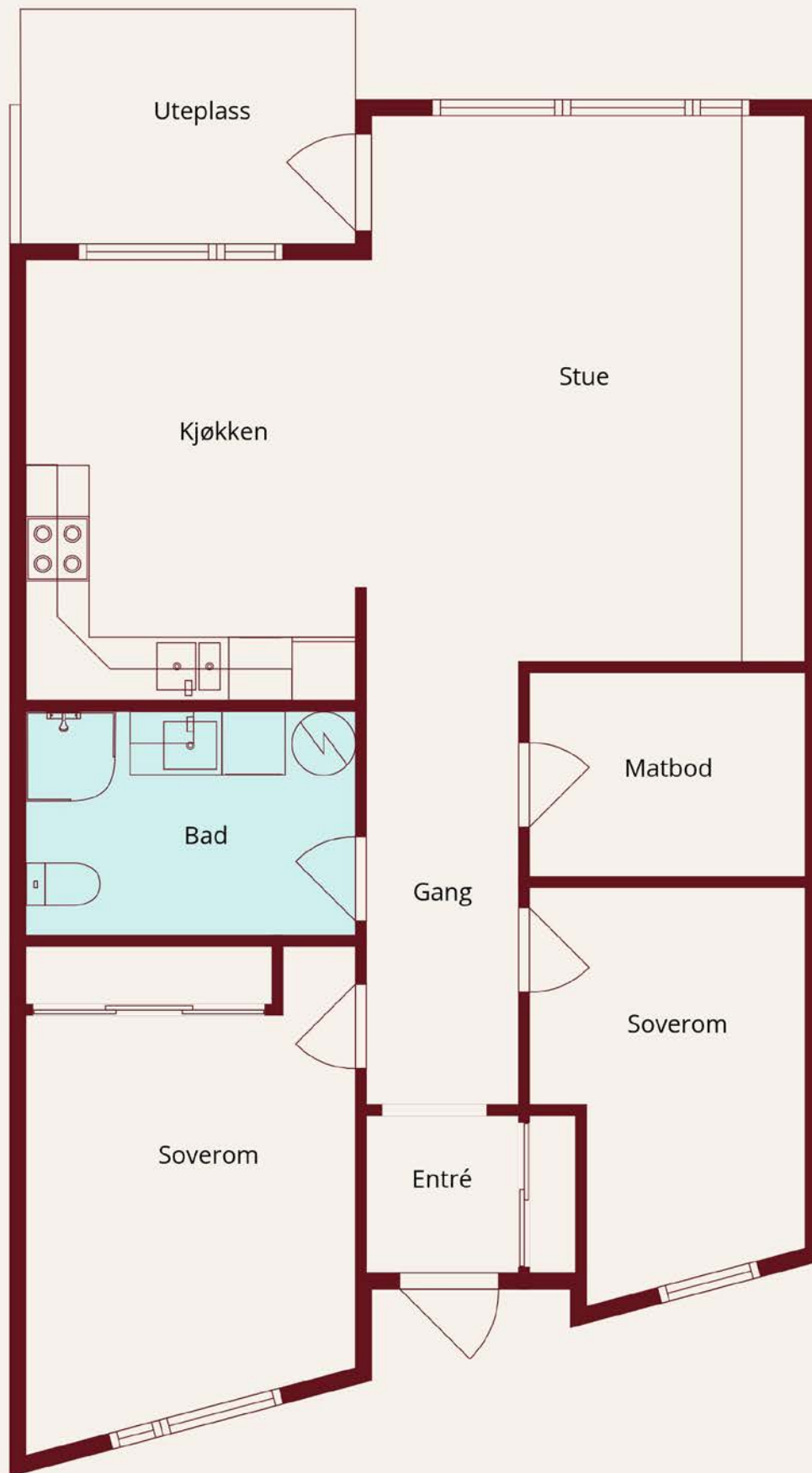












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Rakkeveien 13, 3294 STAVERN

 LARVIK kommune

 gnr. 4039, bnr. 59, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 12.11.2025

Rapportdato: 14.11.2025

Oppdragsnr.: 19959-2390

Referansenummer: SI1868

Autorisert foretak: Ageria AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen



AGERIA
TAKST OG RÅDGIVNING

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

Norsk takst

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



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

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

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

Ageria AS

Ageria er et firma med hovedkontor i Larvik, men som utfører oppdrag i hele Østlandsområdet. Ageria ble opprettet i 2025 og tilbyr komplette løsninger innenfor taksering, rådgivning og byggfaglig kompetanse. Vi har byggmestere, bygningsingeniører, takstingeniører, interiørkonsulenter, prosjekt- og byggeledere, og byggt teknisk utdannede folk til rådighet til enhver tid. Vi har bred erfaring innenfor oppføring av bygg, byggeplass oppfølging, prosjektering, energi rådgivning, HMS, KS og taksering. Vår visjon er å levere kvalitet, trygghet og verdi til kundene – enten det gjelder boliger, næringsseiendom eller andre type oppdrag. Vi kombinerer solid fagkunnskap med moderne løsninger. Vi skal ha gode relasjoner og nær tilknytning til underentreprenører, samarbeidspartnere, håndverkere, banker, forsikringsselskaper, meglerkontorer og privat kunder.

Ageria skal være et komplett kompetansesenter, derav vårt slagord - AGERIA – Ditt kompetansesenter for taksering, bygg og rådgivning.

Rapportansvarlig

Petter Christiansen

petter@ageria.no

414 91 855



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TILSTAND:

Leilighet med for det meste god tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon.

Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år. Det er bl.a:

- * Montert fliser mellom benk og overskap på kjøkken
- * Det er tapetsert og malt en del overflater i nyere tid

BYGGEMETODE:

Det er støpt dekke. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som tekking.

OPPVARMING:

- * Elektriske varmekabler i alle rom (unntatt i bod)
- * Balansert ventilasjon

BYGGETEGNINGER, BRANNCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

* Det er avvik på dette. Se egne punkter i rapport for mer informasjon.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det ble observert vinduer fra byggeår. Normal slitasje.

Det ble observert dører fra byggeår. Normal slitasje.

Platting på ca. 7 m2 med tilkomst fra stue/kjøkken og innkjøring. Det er heller som dekke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett og fliser

Vegger: Malte flater og tapet

Himling: Malte flater

For det meste normal slitasje. Forrige selger opplyser at det er tapetsert og malt en del overflater i nyere tid. Noe sprekker og synlige beslag/skruer i overgang (ytterhjørner og plateskjøter). Noen små hull i vegg i bod. Dette alene settes til TG2.

Det er støpt betong på grunn.

Det vises til ferdigattest ihht. radonsperre. Bygget ligger i et område med moderat til lav aktsomhet.

Innerdører av typen lettdører. Normal slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra stue/kjøkken. Det er fra byggeår.

Vegger: Flis

Himling: Malte flater

Downlights: Nei

Gulv: Flis

Varmer i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

1:50 fall i nisje: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.

Plastsluk og synlig membran i sluk. Av installasjoner finnes toalett, dusjnise, opplegg for vaskemaskin, skap, rør i rør skap, vv-tank og innredning/vask. Balansert (Exvent) ventilasjon. Det er tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot kjøkken. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad/vaskerom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ligger sammen med stue. Det er fra byggeår.

Gulv: Parkett

Varmer i gulv: Ja, varmekabler

Vegger: Malte flater og fliser

Himling: Malte flater

Downlights: Nei

Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate

Merke: Norema

Innredningen har minimal overflateslitasje (lite merke på front v/oppvaskmaskin) og fremstår som i god stand. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det ble observert noe skjev induksjonstopp. Det er montert komfyrvakt over induksjonstopp. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert plastrør og rør i rør system i leiligheten. Fordeler skap er plassert på bad/vaskerom. Hovedkran er plassert i fordeler skap.

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Balansert ventilasjonsanlegg (Exvent). Hoveddel er plassert i bod.

HØIAX VV-tank på 200 liter fra byggeår. Den står plassert på bad/vaskerom.

El-skap:

Plassering: Bod

Alder: Byggeår

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skrusikringer: Nei

Hovedsikring: 40A

Målnummer: Se bilde

Varmekabler:

I alle rom (unntatt i bod)

Downlights:

Nei

El-opplegg:

Er fra byggeår

Beskrivelse av eiendommen

El-kontroll:

Samsvarserklæring og sluttkontroll fra byggeår

Brannslukningsutstyr: Ja

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Mulighet for marin leire er stor.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

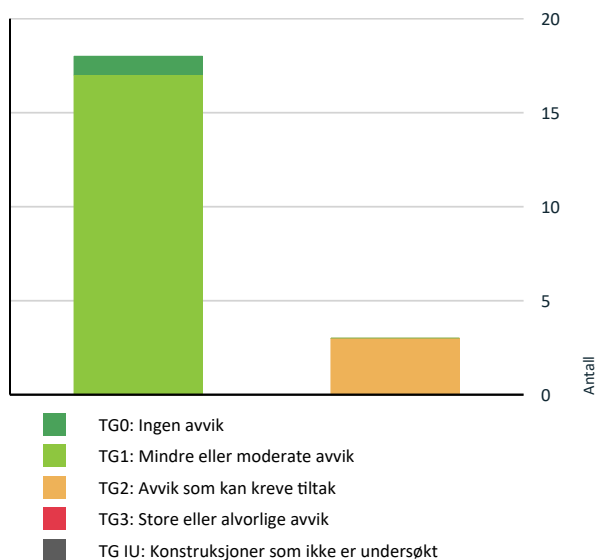
Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

- * Det er i dag entre v/inngangsparti.
- * Skillevegg fra entre/gang på tegninger er fjernet.
- * Bod er flyttet til andre siden av leiligheten.
- * Det er laget soverom hvor det på tegninger er laget boder.
- * Det er montert kjøkken hvor det på tegninger er soverom (mot terrasse).
- * Det er bod og soverom hvor det er tegnet kjøkken.

Det er utført søknadspliktige endringer. Det er ukjent om det er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel og omvendt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2011

Kommentar

Informasjon fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Leilighet beliggende i 1 etg.

Standard

Leiligheten har generelt god standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er generelt godt vedlikeholdt. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Det ble observert vinduer fra byggeår. Normal slitasje.

! TG 1 Dører

Det ble observert dører fra byggeår. Normal slitasje.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting på ca. 7 m2 med tilkomst fra stue/kjøkken og innkjøring. Det er heller som dekke.



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Dette punktet beskriver de rom som ikke er nevnt i egne punkt (f.eks. stue, soverom, entre, gang osv.) Innvendige overflater er kontrollert. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett og fliser

Vegger: Malte flater og tapet

Himling: Malte flater

For det meste normal slitasje. Forrige selger opplyser at det er tapetsert og malt en del overflater i nyere tid. Noe sprekker og synlige beslag/skruer i overgang (ytterhjørner og plateskjøter). Noen små hull i vegg i bod. Dette alene settes til TG2.



bod

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt betong på grunn.

! TG 1 Radon

Det vises til ferdigattest iht. radonsperre. Bygget ligger i et område med moderat til lav aktsomhet.

! TG 1 Innvendige dører

Innerdører av typen lettdører. Normal slitasje.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra stue/kjøkken. Det er fra byggeår.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger: Flis
Himling: Malte flater
Downlights: Nei

For det meste normal slitasje. Lite merke mot gulv i nisje.



merke på flis i nisje

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Flis
Varme i gulv: Ja, varmekabler
Fall på gulv mot sluk: Ja
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
1:50 fall i nisje: Nei
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.
Slitasje: Normal

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Noe sprekker i fuger mellom vegg/gulv og terskel/gulv
Det mangler 15 mm membran oppkant v/dør da det ikke er 1:100 fall på gulv utenfor nisje.
Dusjnise hvor det ikke er 1:50 fall på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Utbedre fuger

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig membran i sluk.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes toalett, dusjnise, opplegg for vaskemaskin, skap, rør i rør skap, vv-tank og innredning/vask. Normal slitasje.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert (Exvent) ventilasjon. Det er tilluft v/dør.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken ligger sammen med stue. Det er fra byggeår.

Gulv: Parkett
Varme i gulv: Ja, varmekabler
Vegger: Malte flater og fliser
Himling: Malte flater
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate
Merke: Norema

Innredningen har minimal overflateslitasje (lite merke på front v/oppvaskmaskin) og fremstår som i god stand. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det ble observert noe skjev induksjonstopp. Det er montert komfyrvakt over induksjonstopp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Noe sprekker/synlig beslag på ytterhjørne vegg og synlige skruer i overgang himling/åpning mot stue.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sparkle, pusse og male vegger/åpning mot stue

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er montert plastrør og rør i rør system i leiligheten. Fordeler skap er plassert på bad/vaskerom. Hovedkran er plassert i fordeler skap.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg (Exvent). Hoveddel er plassert i bod.

TG 2 Varmtvannstank

HØIAX VV-tank på 200 liter fra byggeår. Den står plassert på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmvannstanken er koblet i stikkontakt etter de krav som gjaldt da tanken var ny. Dagens krav, som er skjerpet på grunn av brannrisiko, er at varmtvannstanken må tilkobles direkte til det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-skap:

Plassering: Bod
Alder: Byggeår
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skrusikringer: Nei
Hovedsikring: 40A
Målernummer: Se bilde

Varmekabler:

I alle rom (unntatt i bod)

Downlights:

Nei

El-opplegg:

Er fra byggeår

El-kontroll:

Samsvarserklæring og sluttkontroll fra byggeår

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2011 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

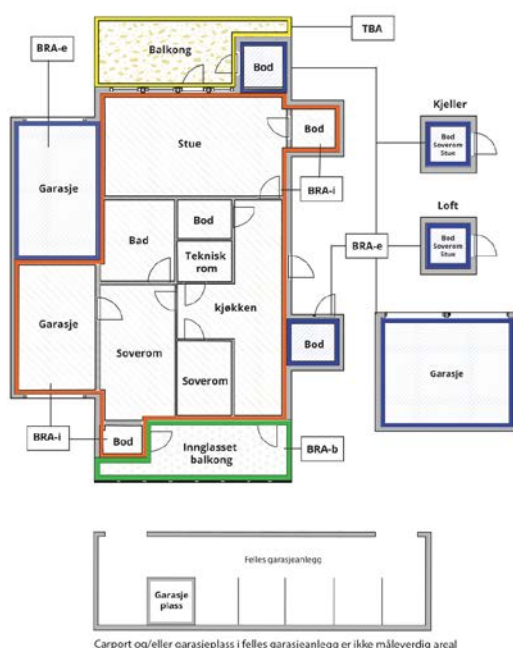
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	75			75	7
SUM	75				7
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken		

Kommentar

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

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

1 ETG:
Entré: 3,3
Soverom 1: 7,3
Soverom 2: 13,5
Bad/vaskerom: 6,0
Bod: 4,0
Stue/kjøkken: 39,1

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det er noe vanskelig å måle eksakte arealer i leiligheten pga. noen skrå vegger og vinkler i rommene. Derfor anses arealer som er satt som ca. arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

- * Det er i dag entre v/inngangsparti.
- * Skillevegg fra entre/gang på tegninger er fjernet.
- * Bod er flyttet til andre siden av leiligheten.
- * Det er laget soverom hvor det på tegninger er laget boder.
- * Det er montert kjøkken hvor det på tegninger er soverom (mot terrasse).
- * Det er bod og soverom hvor det er tegnet kjøkken.

Det er utført søknadspålagt endringer. Det er ukjent om det er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel og omvendt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapport for nærmere beskrivelse

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke montert rømningsvinduer i stue/kjøkken eller på soverom (vest). Men det er rømningsvei via ytterdør til entre, balkongdør i stue/kjøkken og vindu via soverom (øst).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	71	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Følgende rom settes som S-rom (resterende rom settes som P-rom):

1 ETG:
Bod: 4,0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Edvard Nesland	40098838

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4039	59		4	1784 m ²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Rakkeveien 13

Hjemmelshaver

Nesland Margit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet fra 2011, beliggende i et rolig og sentralt område v/Rakke i Stavern. Den ligger i et område med avstand på ca. 1-3 km til bl.a. barnehage, skole, dagligvare, butikker, offentlig transport, idrettsanlegg, småbåthavn og strender.

Adkomstvei

Eiendommen har innkjøring fra Rakkeveien og inn til felles parkeringsområde.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt og uteområde med plen, bedd, busker, blomster, asfalt etc.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	10.07.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Bygningsopplysninger fra matrikkel	10.07.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Områdeanalyse (radon, flom osv)	10.07.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Larvik kommune, vann og avløp	10.07.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	10.07.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SI1868>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Larvik	
Oppdragsnr.	
1303250182	
Selger 1 navn	
Edvard Nesland	
Gateadresse	
Rakkeveien 13	
Poststed	Postnr
STAVERN	3294
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Margit Nesland
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Margit Nesland
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1303250182

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: EN

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport fra Cointax AS v/ Petter.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Månedsløsen vil fra 2026 øke fra kr. 3 500 til 3 800. Dette er indeksregulering. Sameiet har betydelig egenkapital.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Enkelte boligenheter har hatt dette, ikke denne enheten. Tiltak er nå satt i gang gjennom forsikringsselskapet Storebrand.

Document reference: 1303250182

Tilleggskommentar

Boligen har bare vært i bruk i litt over ett år pga. sykdom og dødsfall. Svært liten bruk og slitasje i dette året pga. sterk bevegelseshemming (rullator, rullestol og personløfter).

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1303250182

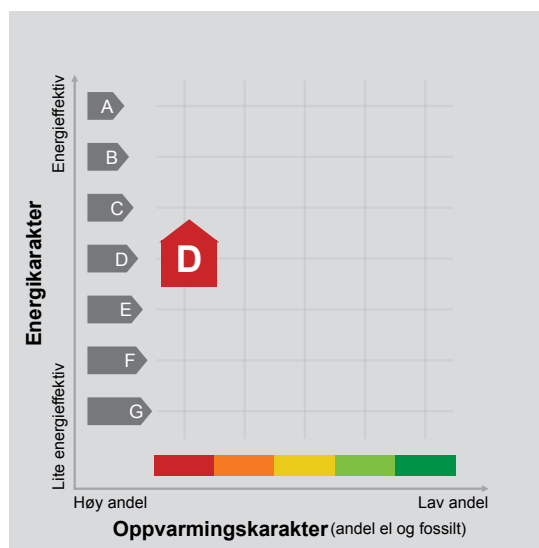
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Edvard Nesland	d7f86a43f6ec61330ebb0 0c68b355a551a86d5b4	02.12.2025 13:04:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1303250182

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Rakkeveien 13
Postnummer	3294
Sted	STAVERN
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	4039
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300123909
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2024-1731
Dato	27.07.2024
Innmeldt av	PETTER CHRISTIANSEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Bruk varmtvann fornuftig

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2011
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rakkeveien 13
Postnummer: 3294
Sted: STAVERN
Kommune: Larvik
Bolignummer: H0101
Dato: 27.07.2024 12:58:47
Energimerkenummer: Energiattest-2024-1731

Kommunennummer: 3909
Gårdsnummer: 4039
Bruksnummer: 59
Seksjonsnummer: 4
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300123909

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Nabolagsprofil

Rakkeveien 13 - Nabolaget Torsrød/Fredriksvern - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Grevle aldershjem Linje 01, 04, 206	1 min 0.1 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	14 min 8.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min

Skoler

Stavern skole (1-7 kl.) 187 elever, 11 klasser	18 min 1.7 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 213 elever, 10 klasser	5 min 2.5 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	19 min 10.6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	28 min 24.5 km

«Det er et fint område for eldre»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

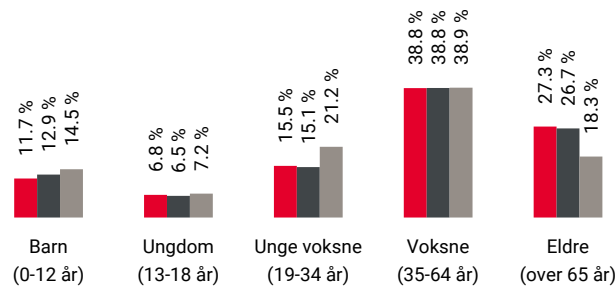
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torsrød/Fredriksvern	1 164	642
Stavern	5 976	3 065
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grevle barnehage (1-5 år) 79 barn	7 min 0.7 km
Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	7 min 3.6 km
Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år) 75 barn	7 min 3.8 km

Dagligvare

Meny Stavern PostNord, søndagsåpent	21 min 1.9 km
Coop Extra Stavern PostNord, søndagsåpent	4 min 2.1 km

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 95/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 88/100

Sport

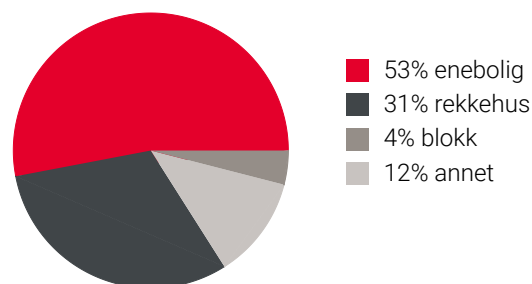
 Presteløkka Ballbane
Ballspill 7 min  0.7 km

 Nesjarheim
Aktivitetshall, ballspill 8 min  0.7 km

 Mudo Stavern 7 min 

 Family Sports Club Langestrand 12 min 

Boligmasse



«Har bodd her i mange, mange år så det er et trygt og godt sted å vokse opp og bo»

Sitat fra en lokalkjent

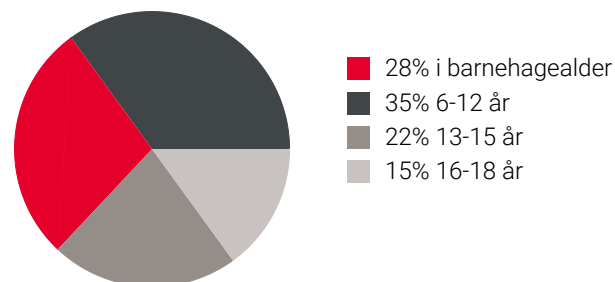


Varer/Tjenester

 Fritzøe Brygge 12 min 

 Vitusapotek Stavern 20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

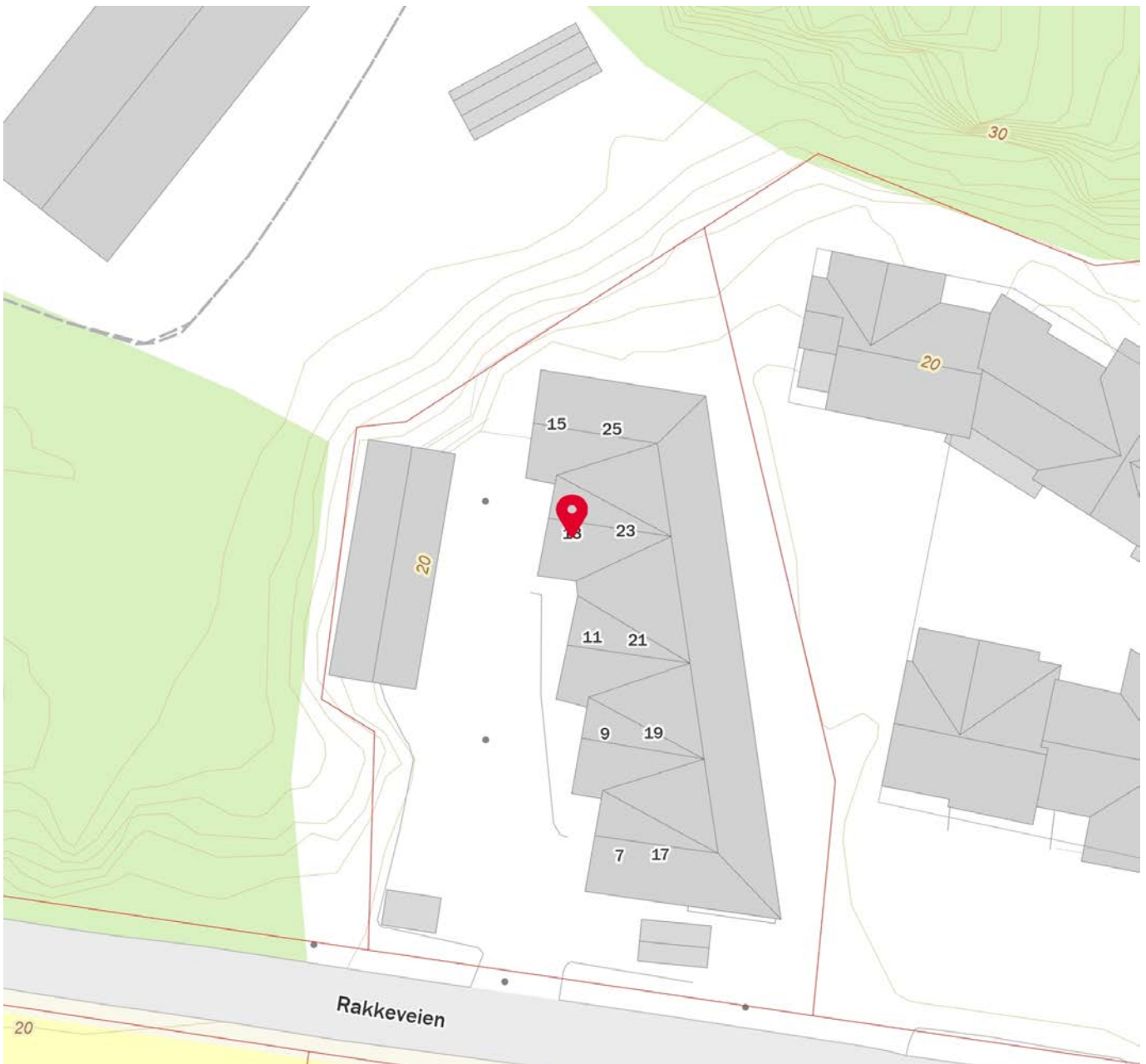
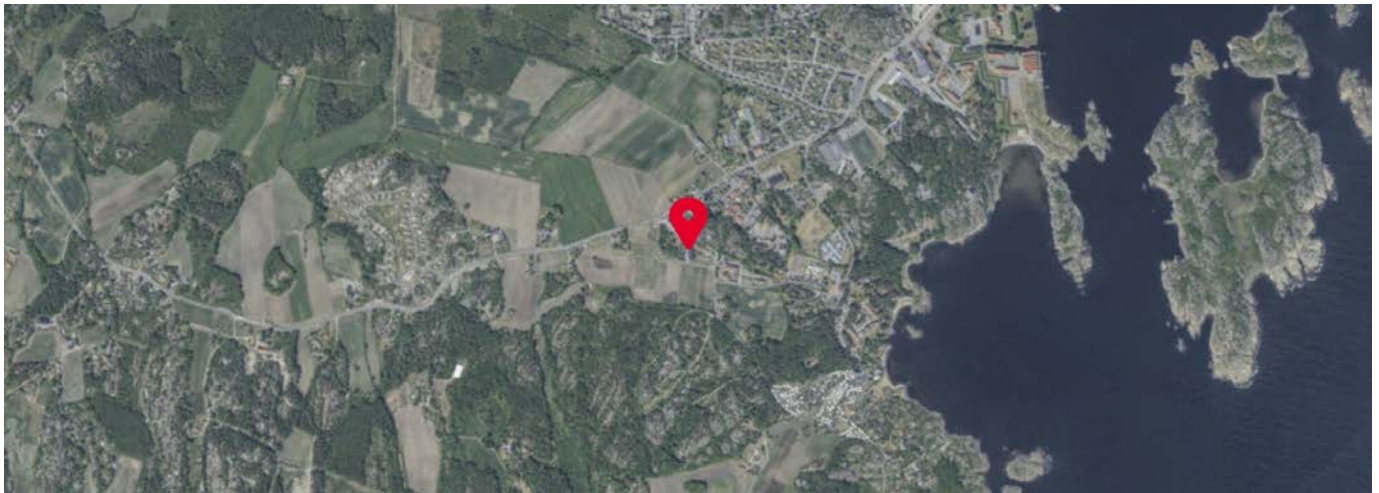


0% 50%

 Torsrød/Fredriksvern
 Stavern
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Melding til tinglysing



Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601669600
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974585464	LARVIK KOMMUNE PLAN OG BYGGESAK	Postboks 2020, 3255 LARVIK

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
914365503	SAMEIE RAKKEVEIEN		Nansetgata 24, 3256 LARVIK

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0709	4039	59

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Doknr: 1111327 Tinglyst: 17.12.2014
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring¹⁾ om

☐ oppdeling i eierseksjoner

☒ reseksjonering

Larvik Kommune
Postboks 2020
3255 LARVIK
Org.nr: 974 585 464

Plass for tinglysningsstempel

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				Gnr	Bnr	Festenr	Snr
Kommunenr Kommunens navn				4039	59		
0709 Larvik							

2. Hjemmelshaver(e)		SAMEIE RAKKEVEIEN		ORG.NR. 914 365 503	
Fødselsnr/Org. nr (11/9 siffer) 2)	Navn			Ideell andel 3)	
	Kari Otterstad			83/1644	
	Finn Otterstad			83/1644	
	Annbjörg S. Andersén			83/1644	
	Fredrik Anton Andersen			83/1644	
	Berit Amundsen			166/1644	
	Evy Wetland			166/1644	

3. Begjæring

forts. side 4

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11	N	6		23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				6				= nevner:				6							

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Opprettelse av ny næringsseksjon for de 6 garasje plassene fra fellesareal grunn. Total sameiebrøk endres fra 822 til 828.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☐ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☐ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☐ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☐ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☐ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Rett kopi bekreftes

Knut H. Leinaes
Knut H. Leinaes

Advokat

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over ~~alle~~ etasjene og loft:
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Stavern, den 1/4-14

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

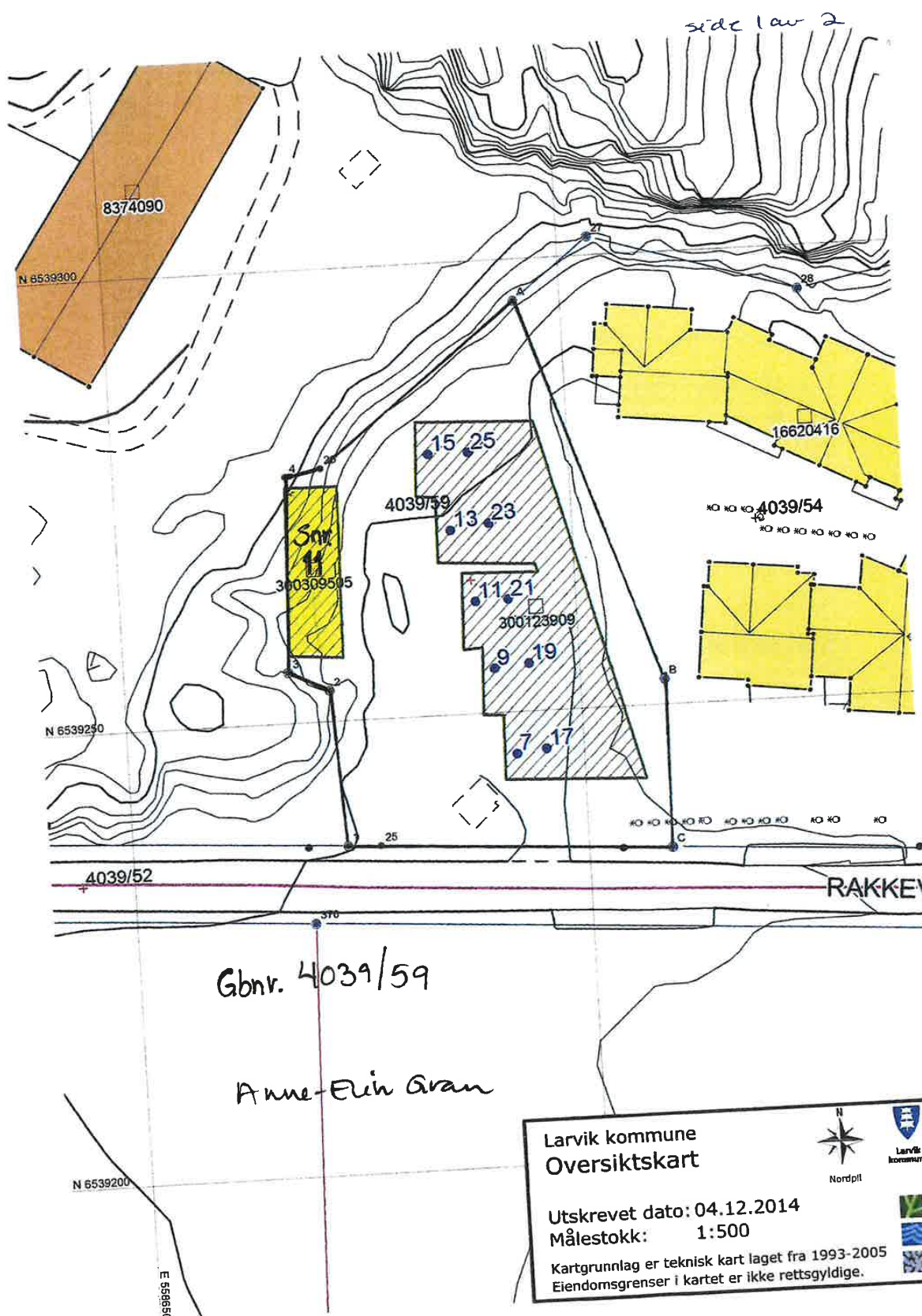
Beit Amundsen
Lasse Kristian Heikås
Plame Eusebio
Ingeborg S. Andersen
Frodo A. Indrøsm
1) *Lloyd Glenn Wetland*
2) *Geir Gutterød*
Ingar Ruckh
Linn Ottstad
Linn Ottstad
1/4 H. de Balthazar

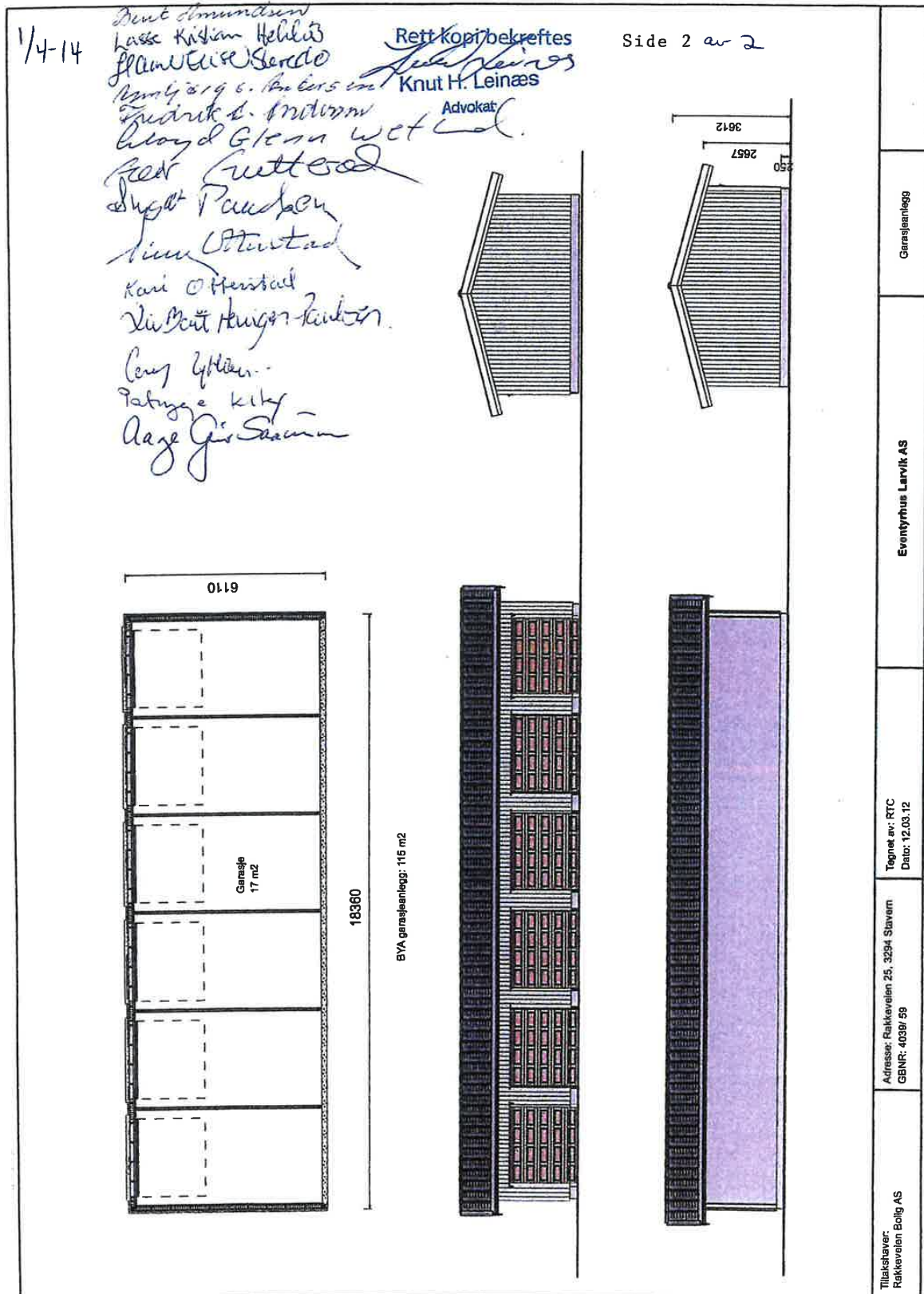
Ekstern/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ekstern/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

Olav Zithen
Patrik Kila
Aage J. Samu

- 1) Lloyd Glenn Wetland har signert pva Evy Wetland iht fullmakt.
2) Geir Gutterød har signert pva Rakkeveien Bolig AS iht fullmakt.





8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☒ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato Stavrum, 25.11.14	Underskrift Ingar Paulsen, Berit Amundsen, Hanne E Skrede Hanne E Skrede
Ingar Paulsen, Berit Amundsen, Hanne E Skrede	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr 4039	Bnr 59
Fnr 11	Snr 11
Larvik kommune	
Dato 4/12-14	Stempel og underskrift LARVIK KOMMUNE Geodataseksjonen Anne-Elin Gran
Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket til reseksjonering, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.	

Fortsettelse av pkt. 2 Hjemmelshavere:

	Aage Geir Saanum	158/1644
	Patrycja Kita	83/1644
	Cezary Krzysztof Zytkeiwicz	83/1644
	Ingar Paulsen	83/1644
	Liv Berit Haugen Paulsen	83/1644
	Lasse Kristian Hekkås	83/1644
	Hanne Elise Skrede	83/1644
988 890 715	Rakkeveien Bolig AS	324/1644

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601190285
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 974585464 Navn PLAN OG BYGGESAK Adresse Postboks 2020, 3255 LARVIK

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 988890715 Navn RAKKEVEIEN BOLIG AS Bruksenhet Adresse Postboks 86, 3251 LARVIK

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0709	4039	59

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0709	4039	59	0	1	83 / 822	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4039	59	0	2	83 / 822	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4039	59	0	3	79 / 822	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4039	59	0	4	83 / 822	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4039	59	0	5	83 / 822	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4039	59	0	6	83 / 822	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4039	59	0	7	83 / 822	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4039	59	0	8	79 / 822	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4039	59	0	9	83 / 822	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4039	59	0	10	83 / 822	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 29756 Tinglyst: 11.01.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 3

Larvik kommune
Postboks 2020
3255 LARVIK

Organisasjonsnummer
948930560. Ref. 9220

☒ Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner

☐ Begjæring om
reseksjonering

Larvik kommune for videreekspeidering til rekurrent.
en

1. Eiendommen som ønskes seksjonert/Seksjonen(e) som ønskes reseksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0709	LARVIK	4039	59		

2. Hjemmelshaver(e)				
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn			Seksjonsnr. ⁴⁾
988 890 715	RÅKKEVEIEN BOLIG AS			

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av følgende fordelingsliste															
S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)
1	B	83	B	11				21				31			
2	B	83	B	12				22				32			
3	B	79	B	13				23				33			
4	B	83	B	14				24				34			
5	B	83	B	15				25				35			
6	B	83	B	16				26				36			
7	B	83	B	17				27				37			
8	B	79	B	18				28				38			
9	B	83	B	19				29				39			
10	B	83	B	20				30				40			
SUM BRØK 822				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE) 822				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN											

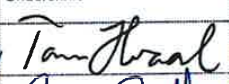
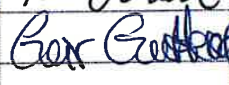
4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

SIDE 2 AV 3

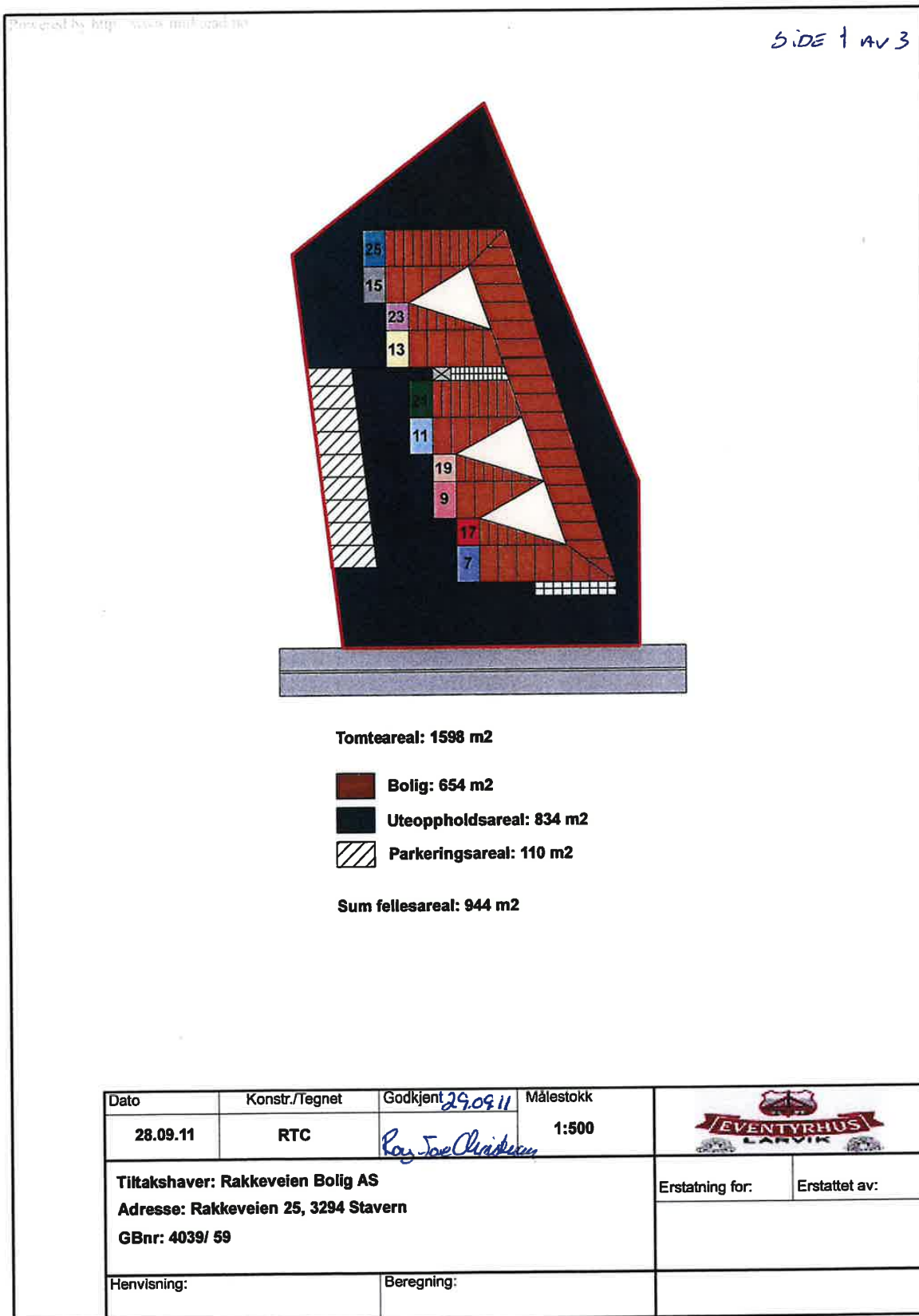
5. Egenerklæring	
Underteegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒ areal som skal tjene sameierenes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDETEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	

6. Tegninger m.v.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. (Eks.: "Vedlegg side X av Y")	
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a) Situasjonsplan: Kart som viser eiendommen og bygning(er) (ESL § 7, 2. ledd)	
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og toft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)	
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)	
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)	
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)	

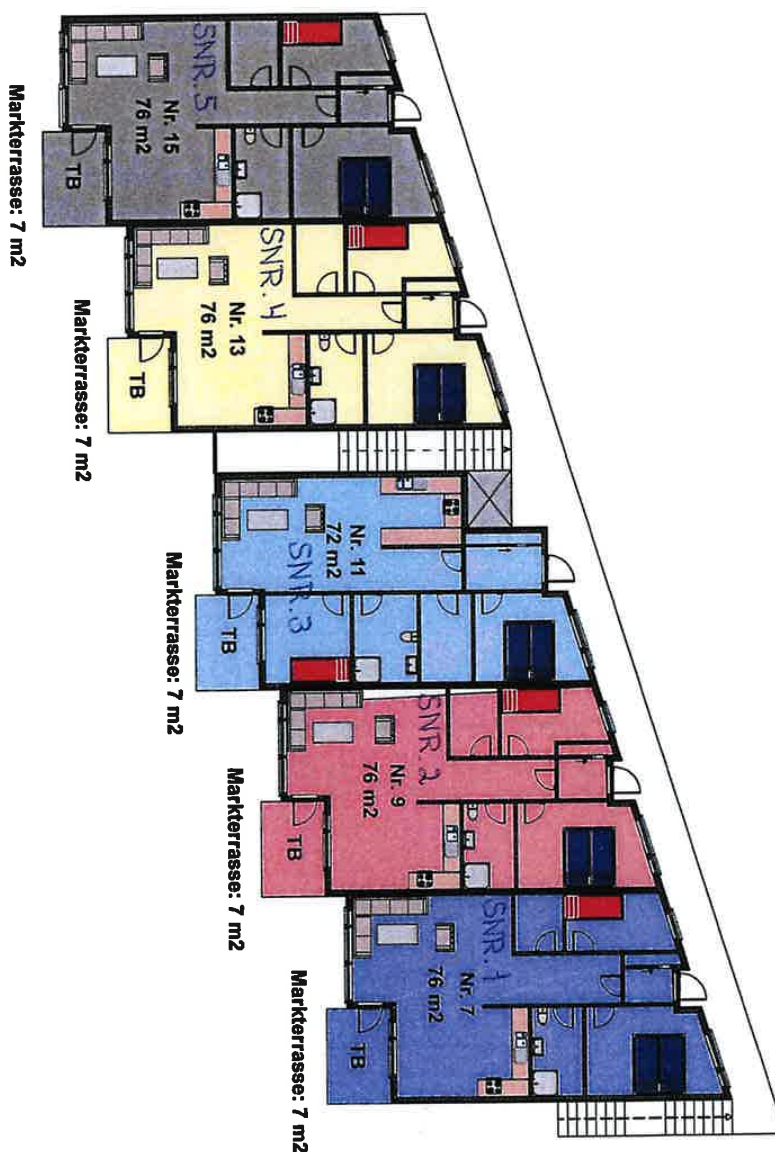
7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ^{a)}	Navn gjentas med blokkbokstaver	Ektefelle/registrert partner ^{b)}
LARVIK 29.09.24		TOM HVALDAL	
		GEIR GUTTERSEN	

SIDE 3 av 3

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾			
☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)			
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokstaver.	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering			
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾			
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt			
Det erklæres at tillatelse til seksjonering /reseksjonering er gitt for:			
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festennr.	Seksjonsnr.
4039	59		
Dato	Underskrift	Stempel	
22.12.11	Thoralf Krøgli	LARVIK KOMMUNE Geodataseksjonen	
Noter:			
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Eventuelt kan tas med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el. lign. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjennpart.			

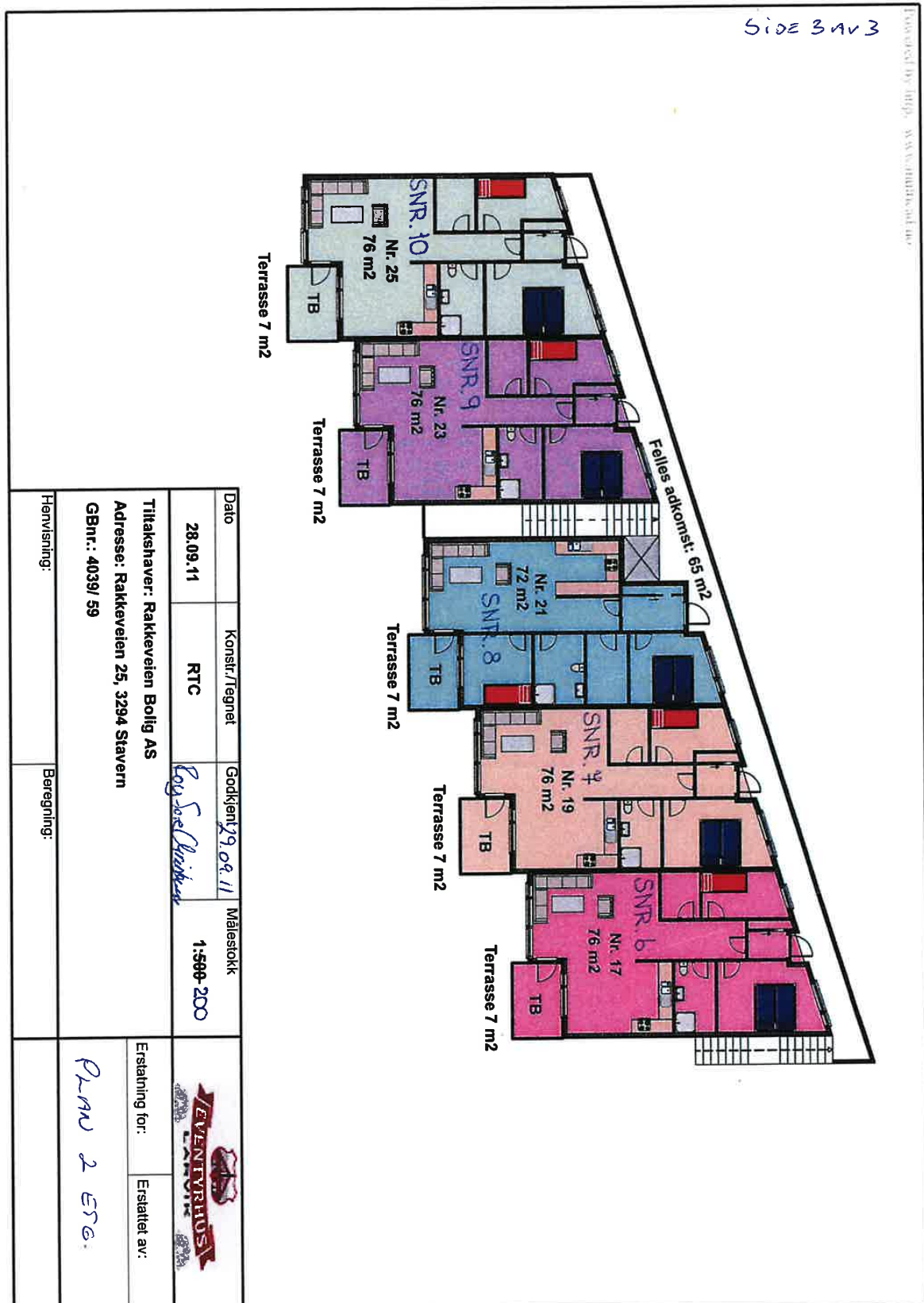


SIDE 2 AV 3



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
28.09.11	RTC	Eg. S. O. O. O.	1:500-200		
Tiltakshaver: Rakkeveien Bolig AS				Erstatning for:	Erstattet av:
Adresse: Rakkeveien 25, 3294 Stavem				Plan 1 etg.	
GBNr: 4039/ 59					
Henviisling:		Beregning:			







Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4039	Bruksnr.	59	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse:	Rakkeveien 13, 3294 STAVERN								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. Brukstillatelse 2011, Ferdigattest 2012	2011	76 m ²	1	☒
Garasje/uthus/anneks	2014	108 m ²		☒
		m ²		☐
		m ²		☐
Kommentarer	Det foreligger ikke dokumentasjon på at 2 boder/uthus er omsøkt eller godkjent i vårt arkiv.			

Andre opplysninger

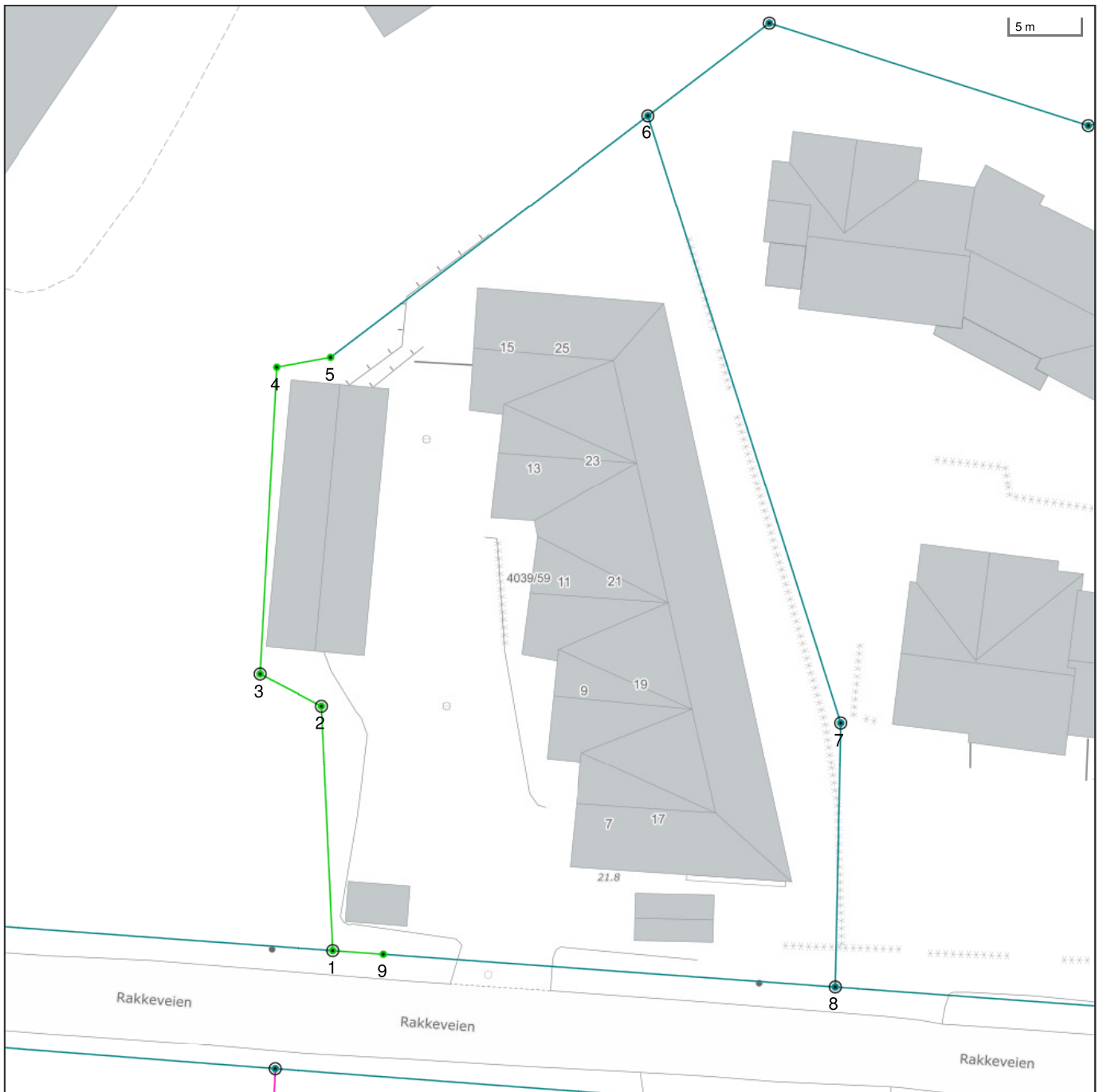
FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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 - 4039/59//4



5 m



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.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⋈ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelp punkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 783,60 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6539249,2	Øst	558677,2

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6539236,21	558673,61	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,57	
2	6539253,41	558672,55	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,23	
3	6539255,61	558668,15	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,92	
4	6539277,24	558668,99	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	21,65	
5	6539277,99	558672,82	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	3,90	
6	6539295,37	558694,93	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,12	
7	6539252,79	558709,15	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	44,89	
8	6539234,2	558709,05	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,59	
9	6539236,01	558677,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,93	



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 24.06.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4039	Bruksnr.	59	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Rakkeveien 13, 3294 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

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201812
Navn	Kommunedelplan for Stavern by 2021-2033
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7155/Bestemmelser%20KDP%20Stavern%20by%20rev.%204.pdf
Delarealer	Delareal 1 776 m ² BestemmelseOmrådenavn ENH_1 KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 784 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

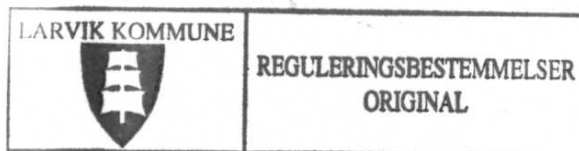
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Navn	Grevle søndre		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	19.12.1996		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1715/1996.09.01_Bestemmelser_792.pdf		
Delarealer	Delareal	24 m ²	
	Formål	Kjørevei	
	Delareal	460 m ²	
	Formål	Parkbelte i industriområde	
	Delareal	1 172 m ²	
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse	
	Felt navn	B1	
	Delareal	75 m ²	
	Formål	Frisiktsone	

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GREVLE SØNDRE, GBNR. 4039/1,5 OG 4039/9.

Dato: 24.07.96.
Dato for siste revisjon: 07.11.96.
Kommunestyrets godkjenning: 19.12.96.

§1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på kartet er vist med reguleringsgrense.

§2

Arealet innenfor området er regulert til:

- I Bygeområder
- II Trafikkområder
- III Fareområder
- IV Spesialområder
- V Fellesområder

§3

I BYGGEOMRÅDER
OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE
PU-boliger og omsorgsboliger, B1:

- a. Maksimal tomteutnyttelse, TU=50%. I bruksareal skal ikke medregnes parkeringsareal under terreng. Takvinkel skal ligge mellom 27-36 grader. Innenfor samme felt skal det være samme takvinkel.
- b. Gesimshøyder og etasjer.
Etappe 1:
Husrekken i områdets sørlige del mot kommunal veg skal være i 1 etasje med maksimal gesimshøyde lik 3,5 m.
Husrekken i områdets nordlige del kan være i 2 etasjer med maksimal gesimshøyde lik 6,5 m.
Etappe 2:
Husrekken kan oppføres i inntil 2 etasjer med maksimal gesimshøyde 6,5 m.
- c. Det skal beregnes minimum 1 biloppstillingsplass pr. bolig, og 1 plass pr. årsverk. Eksisterende anlegg i område B3 har anledning til å bruke parkeringsplasser i området.
- d. Gangveier og parkeringsplasser innen området opparbeides med faste dekker. Nye parkeringsplasser opparbeides kun i den grad det er nødvendig. Rabatter og vegskråninger henlantes. Grøntarealer opparbeides med plenanlegg som vist i tilhørende

illustrasjonsplan. Utomhusarealer skal være ferdig opparbeidet før første bolig kan gis brukstillatelse.

- e. Avfallsdunker, tørkestativ o.l. skal ikke plasseres slik at det etter bygningsmyndighetenes skjønn er til ulempe for noen.
- f. Det skal være felles antenne/kabelanlegg for radio og TV.

Eksisterende område med rekkehus, B2:

- a. Tomteutnyttelse.
Bygningsmassen forutsettes ikke økt, bortsett fra 2 garasjer som tillates oppført i.h.h. til planen med plass for inntil 7 personbiler totalt.

Nye garasjer skal harmonere med eksisterende bygningsmasse m.h.t. størrelse, form, valg av materialer og farger.
- b. Bestemmelser for område B1 pkt. d,e og f gjelder også for område B2.

§4

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

Eksisterende bo- og aktivitetssenter, B3:

- a. Tomteutnyttelse.
Bygningsmassen tillates utvidet med et nytt bofellesskap for senil-demente, med størrelse som nåværende. Maksimalt 2 etasjer og maksimal gesimshøyde 4 meter. Uthus tillates utvidet innenfor viste byggegrenser. Takvinkel skal harmonere med det eksisterende.
- b. Trerekke.
Eksisterende trerekke vest i området skal bevares i størst mulig grad.
- c. Adkomstveg.
Eksisterende adkomstveg sørøst i området mot område B2 forutsettes stengt ved en framtidig utvidelse av bofellesskap for senil-demente i område B3.

§5

II TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE)

Trafikkområder skal inngå med bredder og lokalisering som vist på planen.

§6

III FAREOMRÅDER

Høyspentledning.

Området gjelder høyspentledning i luftstrekk. Bebyggelse tillates ikke i en utstrekning på 6 meter utenfor ytre ledning på begge sider.

§7

IV SPESIALOMRÅDER

- a. Frisiktsoner.
I områder mellom frisiktlinjer og vegformål skal det være fri sikt i en høyde av 0.5 meter over tilstøtende vegers planum. (Kfr. bestemmelser i Veglovens §31).
- b. Steingjerde.
Eksisterende steingjerde i område B2 skal bevares.

- c. Vegetasjonsbelte.
Det skal etableres et vegetasjonsbelte i en bredde av 5 meter mellom omsorgsboligene i felt B1 og gården Grevle søndre gbnr. 4039/1,5 samt mellom omsorgsboligene i felt B1 og jordene i sør, gbnr. 4039/2. Vegetasjonsbeltet skal ha skjermfunksjon, og skal bestå av bar- og lauvtrær. Frisikten må ivaretas ved avkjørslene.

§8

V FELLESOMRÅDER

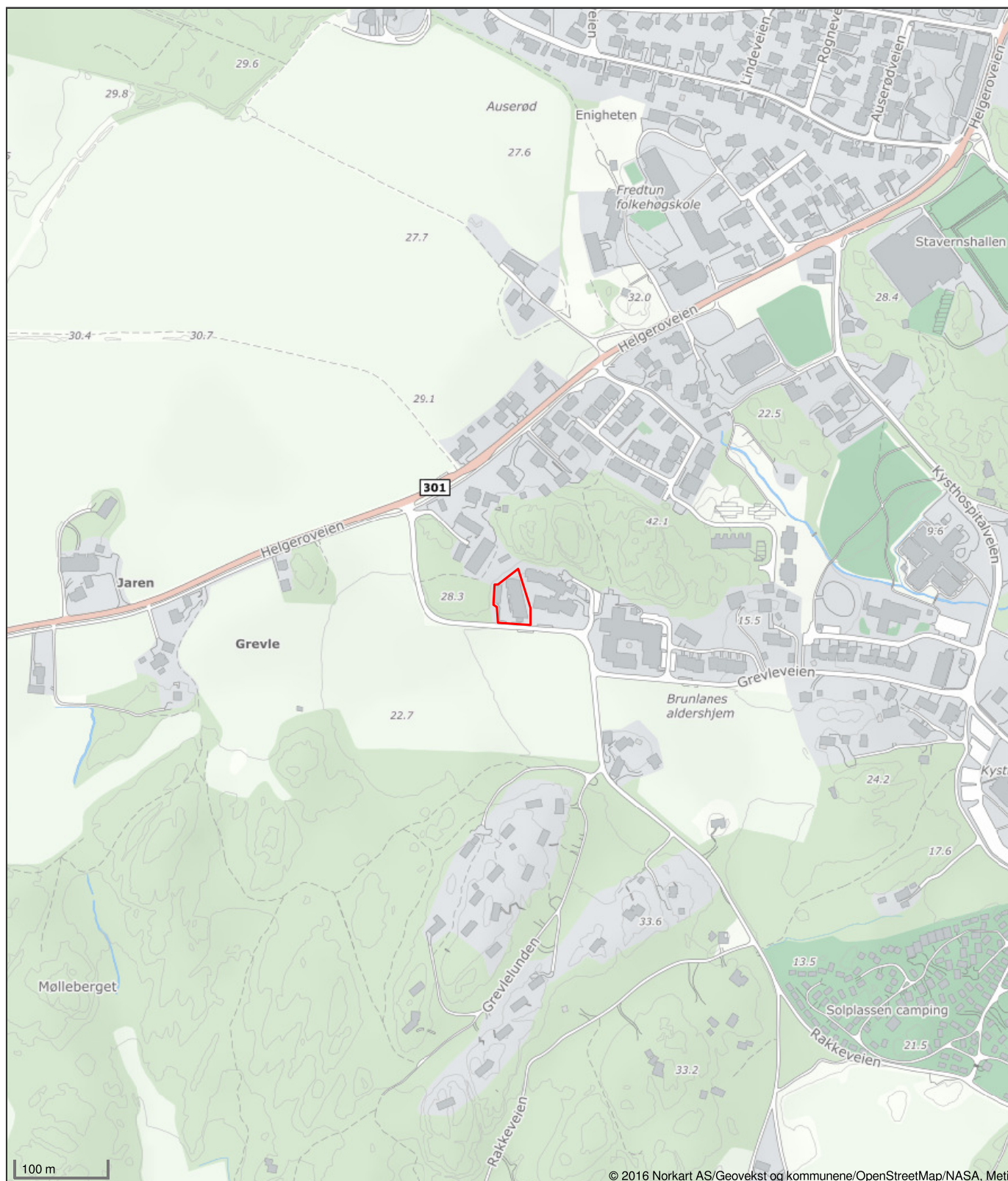
Felles avkjørsel.

Avkjørselen er felles for områdene B1 og B3, og skal ha dekkebredde på minimum 6 m.

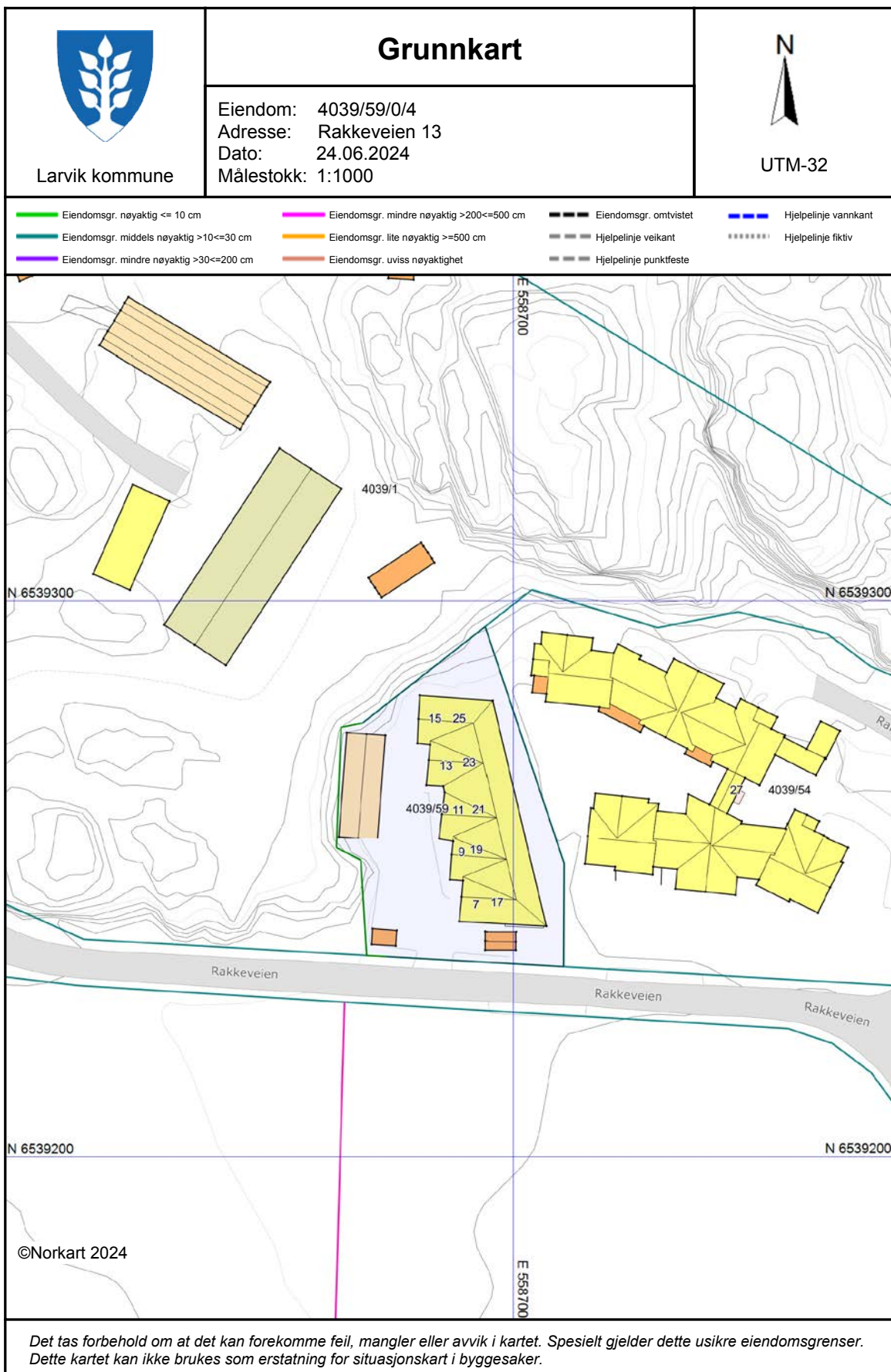
Larvik kommune, Plan og byggesak, 22.01.97.


Torstein Kiil
leder

Oversiktskart for eiendom 3909 - 4039/59//



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.





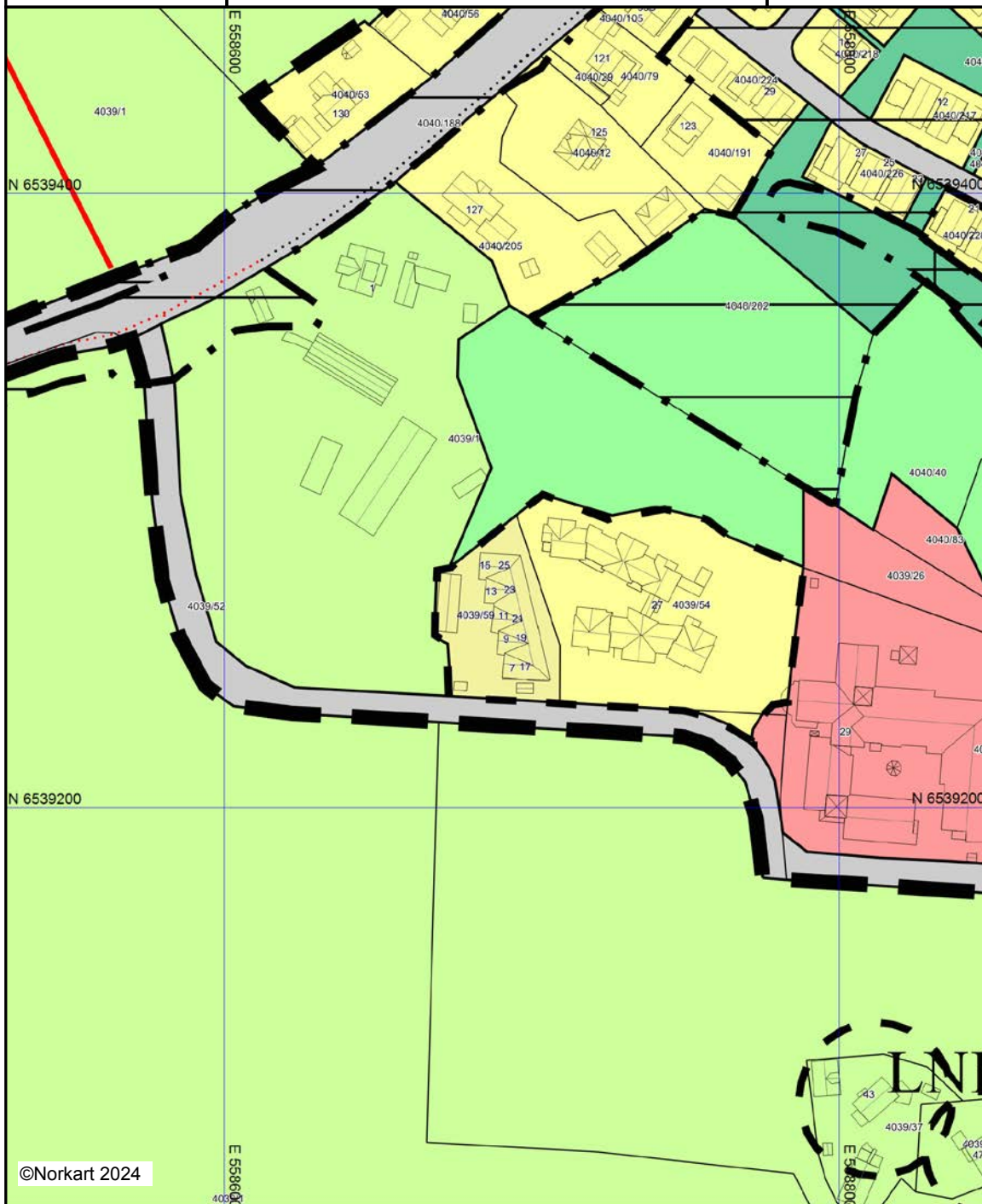
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4039/59/0/4
Adresse: Rakkeveien 13
Dato: 24.06.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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 årsverk.

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)</i>	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	Uteoppholdsareal - nåværende
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>	
	Veg - nåværende
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Naturområde - nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfu</i>	
	LNFR-areal - nåværende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)</i>	
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
<i>Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008)</i>	
	Bestemmelseområde
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)</i>	
	Angittthensyngrense
	Båndlegginggrense
	Detaljeringsgrense
	Bestemmelsegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Hovedveg - framtidig
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - framtidig
	Abc
	Påskrift areal
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Vegg frittstående
<i>Bygninger</i>	
	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Bygningsavgrensning for bitak
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Låvebru
	Bygningsbru



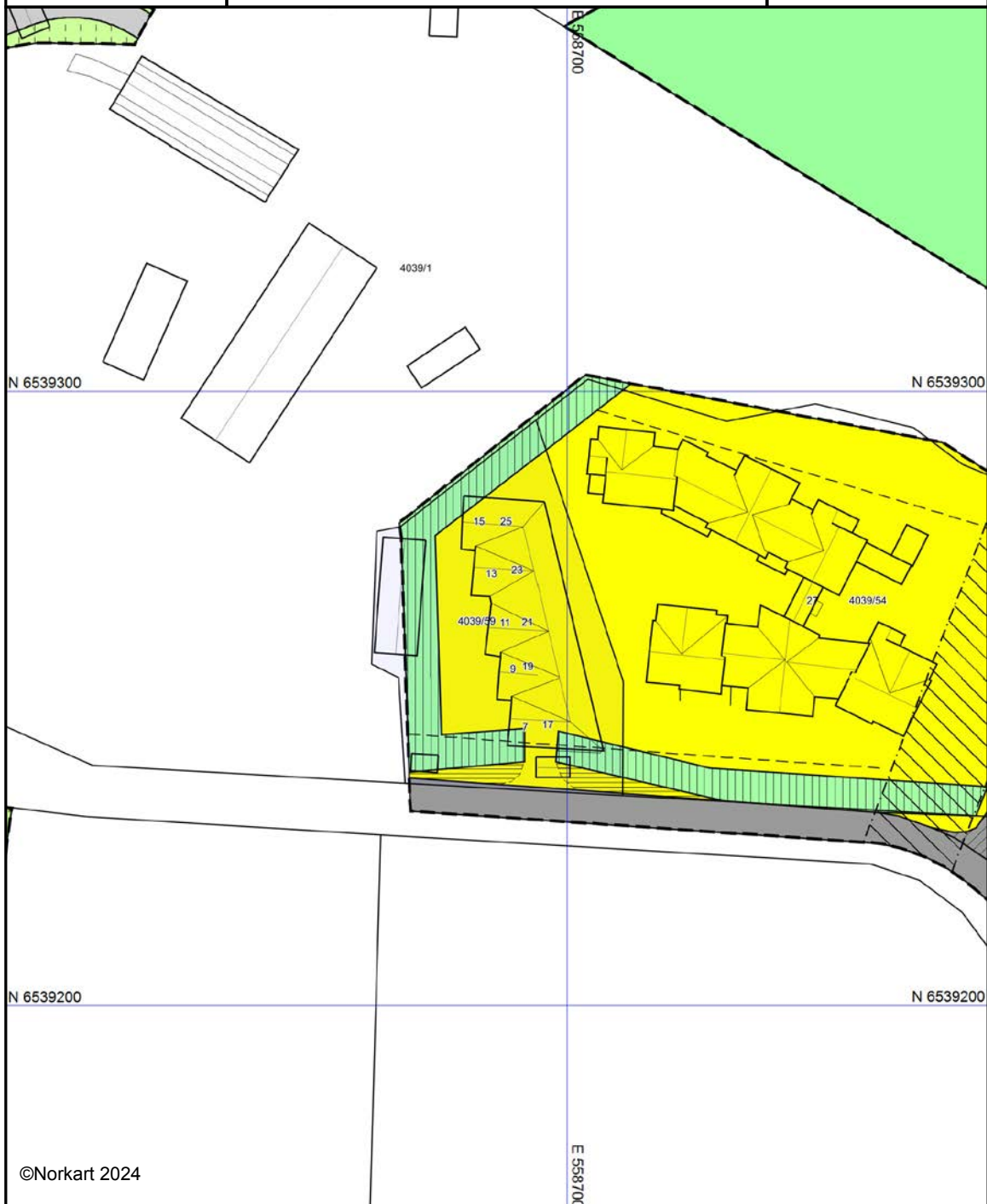
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4039/59/0/4
Adresse: Rakkeveien 13
Dato: 24.06.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)</i>		Konsentrert småhusbebyggelse		Takoverbygg kant
		Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehus)		Trapp inntil bygg, kant
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)</i>		Kjøreveg		Veranda
		Annen veggrunn		Bygningslinje
		Gang-/sykkelveg		Taksprang
<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i>		Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformator)		Mønelinje
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 3)</i>		Parkbelte i industristøk		Låvebru
		Frisiktsone ved veg		
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 3)</i>		Felles avkjørsel		
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 3)</i>		Grense for restriksjonsområde		
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 3)</i>		Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse		
		Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg		
		Lekeplass		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 3)</i>		Kjøreveg		
		Gang/sykkelveg		
		Annen veggrunn - tekniske anlegg		
		Parkeringsplasser med bestemmelser		
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)</i>		Naturområde		
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsliv (PBL2008 § 1)</i>		LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR		
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)</i>		Sikringsone - Frisikt		
		Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø		
<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 § 12)</i>		Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>		Sikringsonegrense		
		Angitt hensynsgrense		
		Bestemmelsegrense		
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>		Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
		Planens begrensning		
		Faresonegrense		
		Formålsgrense		
		Byggegrense		
		Bebyggelse som forutsettes fjernet		
		Regulert senterlinje		
		Frisiktslinje		
		Regulert kantkjørebane		
		Stenging av avkjørsel		
	Abc	Påskrift feltnavn		
	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål		
	Abc	Påskrift areal		
	Abc	Påskrift radius		
	Abc	Påskrift plantilbehør		
<i>Bygningsmessige anlegg</i>		Vegg frittstående		
<i>Bygninger</i>		Taksprang Bunn		
		Bygning		
		Takkant		
		Takoverbygg		



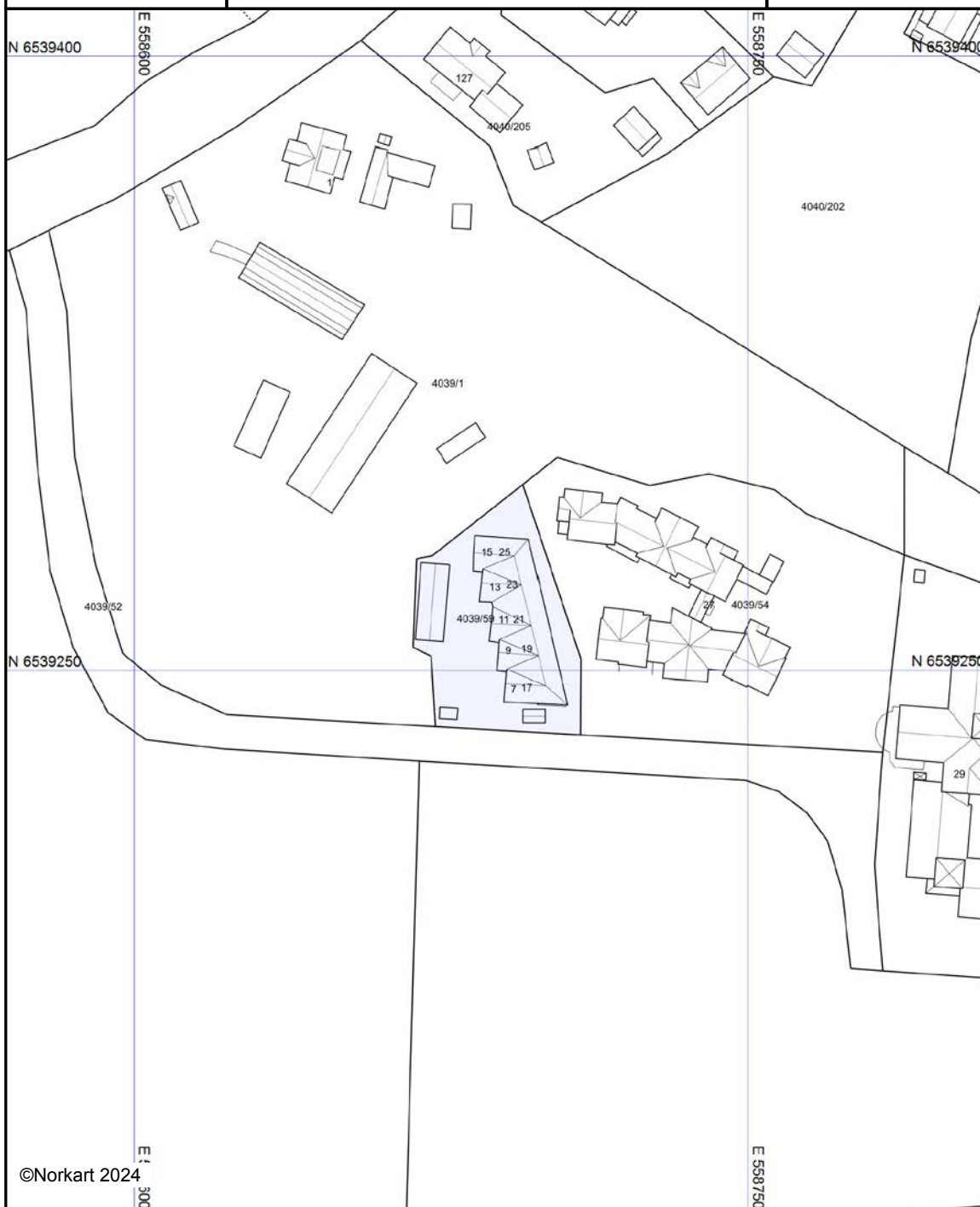
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4039/59/0/4
Adresse: Rakkeveien 13
Dato: 24.06.2024
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2024

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

Bygningsmessige anlegg
Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Låvebru

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

Planrapporten analyserer alle plandata innenfor angitt eiendom. På grunn av unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og eldre arealplaner vil analysen også rapportere små arealer og striper fra tilgrensende planer som normalt ikke ville blitt tatt med i en manuell rapport.

Planrapporten inneholder opplysninger om PlanID, Plannavn, Plantype og Vedtaksdato som berører angitt eiendom. I tillegg rapporteres delarealer som arealbruk og hensynssoner med areal.

Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

Dersom hele eller deler av eiendommen ligger innenfor båndleggingskorridoren angitt kommuneplanen er det begrenset handlingsrom for eiendommen. Områdene er båndlagt i påvente av vedtatt reguleringsplan for InterCity gjennom Larvik. Båndleggingen skal sikre at det ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av jernbanetiltaket.

H710_1 (Dagsone) innebærer at tiltak utover enkle byggesaker som mindre påbygg, fasadeendringer osv. ikke tillates.

H710_2 (Tunnelsone) innebærer at større tiltak på bakkenivå, som større og mindre byggesaker, reguleringsplaner, omregulering mm. kan tillates så lenge dette ikke medfører store terrenginngrep. Energibrønner er ikke tillatt.

Hvorvidt et tiltak kan tillates, eller om det bidrar til å vanskeliggjøre planarbeid og gjennomføring av jernbanetiltaket, vurderes av Larvik kommune i hver enkelt sak.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelpplaner 2021-2033

Nye kommuneplaner ble egengodkjent av kommunestyret 6. oktober 2021. På grunn av innsigelser er enkelte områder fortsatt ikke godkjent. Det ble også vedtatt endringer i bestemmelser og retningslinjer som gjør at deler av bestemmelsene må ut på ny høring. Planområder og paragrafer som er unntatt egengodkjenning er markert i plankartet og bestemmelsene. Planrapporten som leveres vil også angi slike områder.

Hensynsoner som baserer seg på aktsomhetskart for kvikkleire, ras-, skred- og flomfare er fjernet fra kommuneplanene. Planrapporten vil derfor ikke inneholde informasjon om slike aktsomhetsområder. Vi henviser til oppdaterte aktsomhetskart på NVEs nettsider.

Reguleringsplanforslag

Plananalysen vil rapportere alle områder med varslet planarbeid innenfor en buffer på 100m fra angitt eiendom.

Varslet planarbeid vises i kartet med blå vertikal skravur. Når planen legges ut til offentlig ettersyn erstattes varslet planområde med mottatt planforslag. Den blå skravuren beholdes til planen er vedtatt. Dersom det ikke er planarbeid i området vil kartet ikke inneholde planinformasjon.



Varslet planarbeid

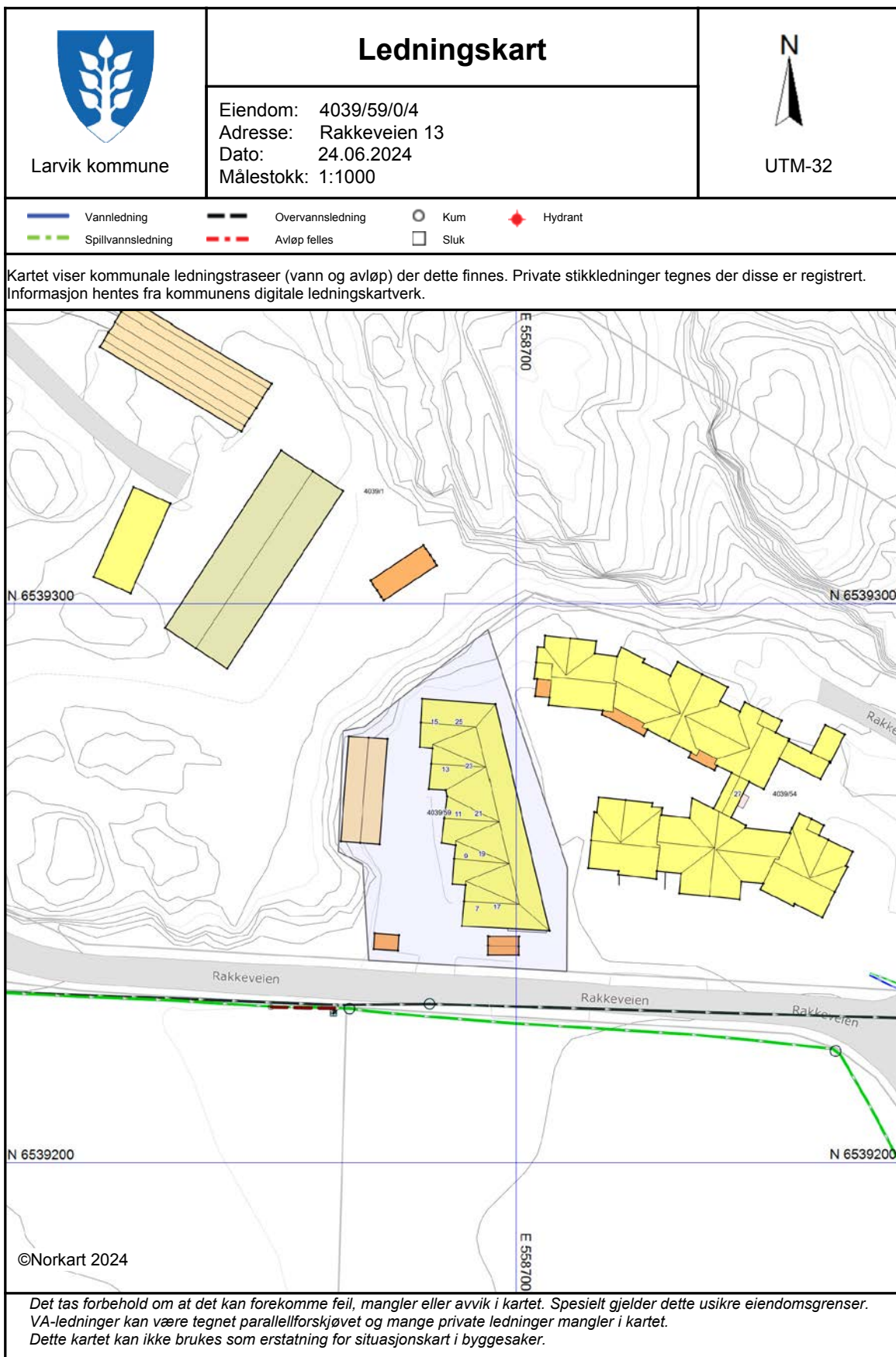


Høringsforlag

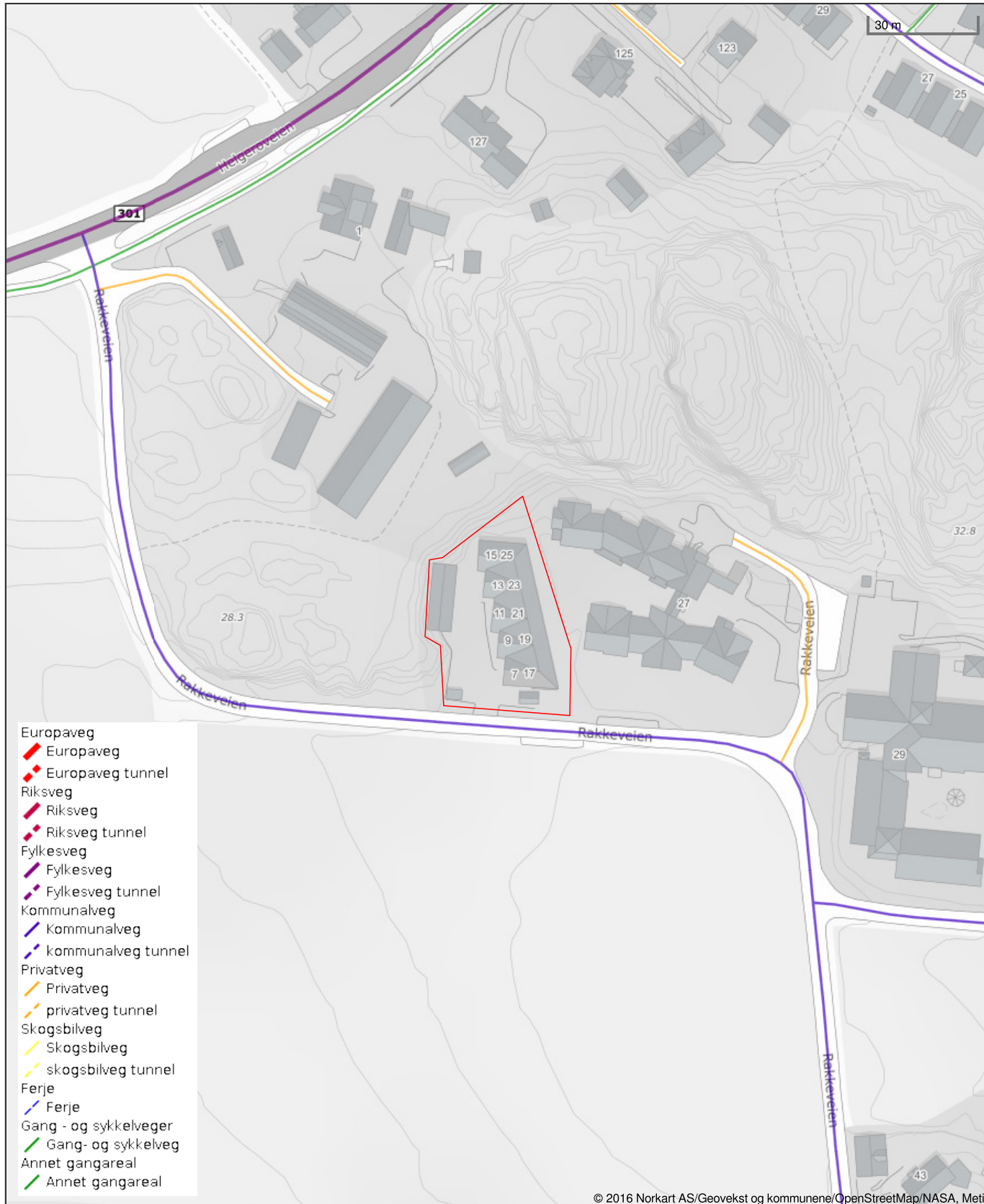


Vedtatt plan

Sist revidert 03.11.2021



Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4039/59//



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.

Eiendom	3909 4039/59		
Utskriftsdato	24.06.2024	Antall datasett	94

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

10 Berørte datasett

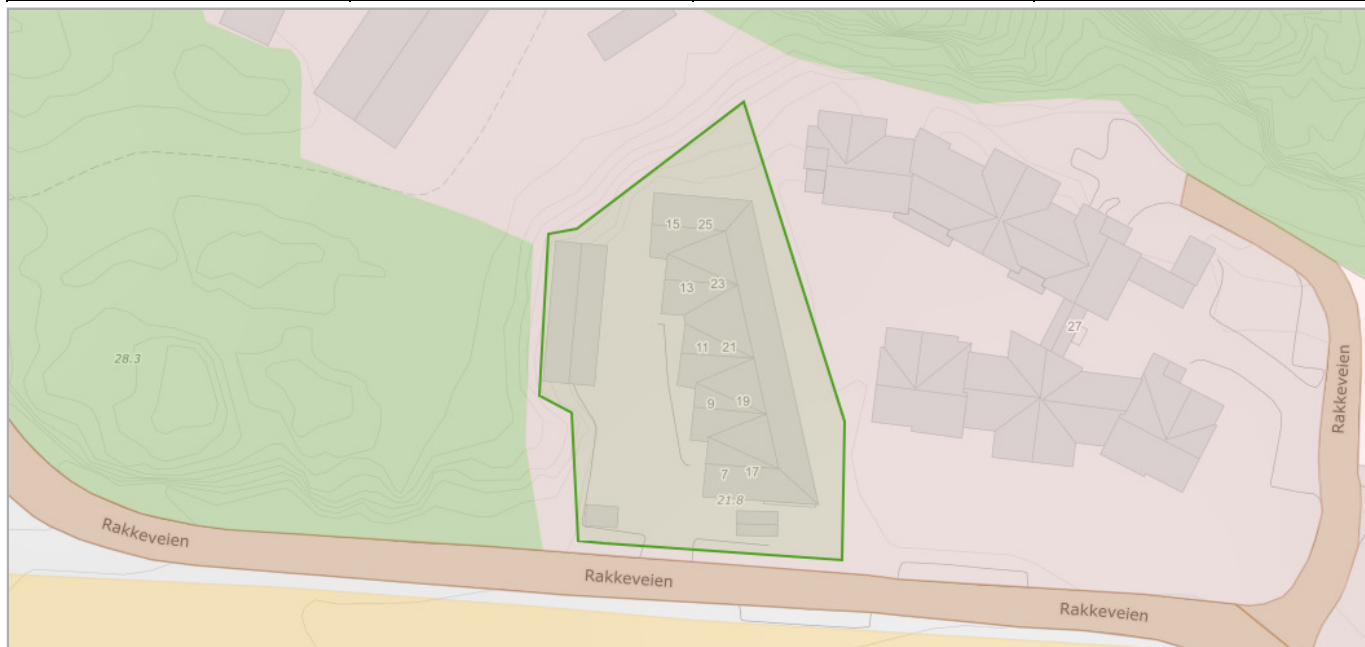
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- 📍 Marin grense
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Radon
- 📍 Jordsmonn - Jordkvalitet
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Mulighet for marin leire
- 📍 Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- 📍 Tettsteder

84 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 100-meter belte kyst
- 📍 Akvakulturlokaliteter
- 📍 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- 📍 Byggeforbudssoner kraftledninger
- 📍 Dyrkbar jord
- 📍 FKB Tiltak
- 📍 FKB-bane
- 📍 Flomsoner
- 📍 Forurensset grunn
- 📍 Grus og pukk
- 📍 Hoved- og biled
- 📍 Inngrepssone naturområder
- 📍 Korallrev
- 📍 Kulturlandskap - verdifulle
- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger
- 📍 Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 📍 Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- 📍 Låssettingsplasser
- 📍 Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- 📍 Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- 📍 Naturvernsoner
- 📍 Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- 📍 Reindrift høstbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- 📍 Reindrift Reinavtaleområde
- 📍 Reindrift reinbeiteområde
- 📍 Reindrift reinkonsesjonsområde
- 📍 Reindrift siidaområde
- 📍 Reindrift trekklei
- 📍 Reindrift vinterbeite årstidbeite
- 📍 Skredhendelser
- 📍 Statlig sikra friluftslivsområder
- 📍 Store fjellskred
- 📍 Støykartlegging veg etter T-1442
- 📍 Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- 📍 Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- 📍 Tilgjengelighet
- 📍 Trafikkulykker
- 📍 Utvalgte naturtyper
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- 📍 Verneplan for vassdrag
- 📍 Villreinområder
- 📍 Aktsomhetskart for snøskred
- 📍 Ankringsområder
- 📍 Bergrettigheter
- 📍 Dybde data
- 📍 Fiskeplasser redskap
- 📍 FKB-arealbruk
- 📍 Flom - aktsomhetsområder
- 📍 Foreslåtte naturvernsoner
- 📍 Grunnvannsborehull
- 📍 Gyteområder
- 📍 Hoved- og biled, arealavgrensning
- 📍 Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- 📍 Kulturlandskap - utvalgte
- 📍 Kulturminner - Brannsoner
- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 📍 Kulturminner - SEFRAK
- 📍 Kvikkleire
- 📍 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- 📍 Markagrensa
- 📍 Naturtyper - DN-håndbok 13
- 📍 Reindrift beitehage
- 📍 Reindrift flyttelei
- 📍 Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift oppsamlingsområde
- 📍 Reindrift reinbeitedistrikt
- 📍 Reindrift reindrifsanlegg
- 📍 Reindrift reinrestriksjonsområde
- 📍 Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- 📍 Reindrift vårbeite årstidbeite
- 📍 Skredfaresoner
- 📍 Statens vegvesens kvikkleiredata
- 📍 Steinsprang - aktsomhetsområder
- 📍 Stormflo
- 📍 Støysoner Avinors lufthavner
- 📍 Støysoner for Forsvarets flyplasser
- 📍 Strategisk støykartlegging veg
- 📍 Trafikkmengde
- 📍 Turrutebasen
- 📍 Vannforekomster
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0
- 📍 Vernskog
- 📍 Vindkraft

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	18.06.2024
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

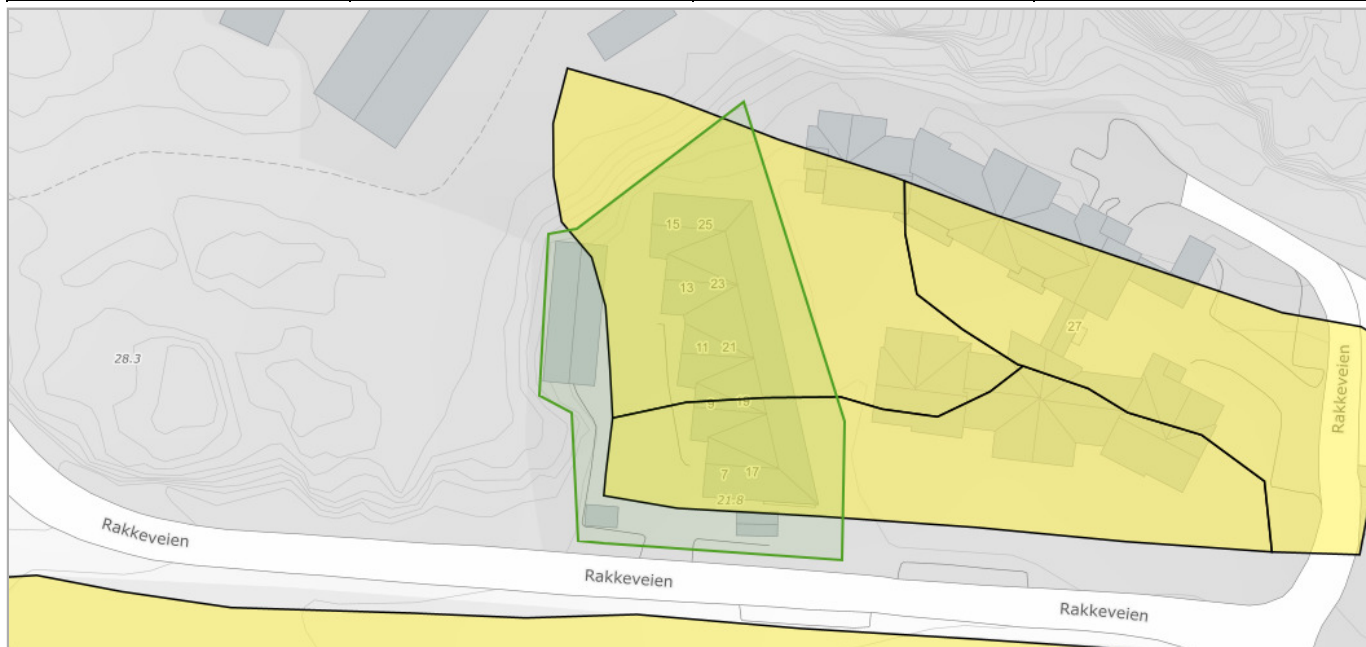
Bebyggelse
Fulldyrka jord
Skog
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Jordsmonn - Jordkvalitet

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	23.06.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Kartlaget jordkvalitet viser en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets hellingsgrad. Jordkvalitetskartet er uavhengig av klima og forutsetter at jorda er drevet i henhold til god agronomisk praksis. Rundt halvparten av Norges fulldyrka og overflatedyrka jord er jordsmonnsskartlagt, med hovedvekt på Sør-Østlandet, Trøndelag og Jæren. På enkelte steder er også også innmarksbeite kartlagt. Kartlaget er fremstilt i målestokk 1:5000 og er tilpasset bruk i målestokker fra 1:5000 til 1:20 000. Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter JORDKVALIT. Areal i kvadratmeter er oppført under AREA_C. Datasettet lastes ned kommunevis.

Tegnforklaring

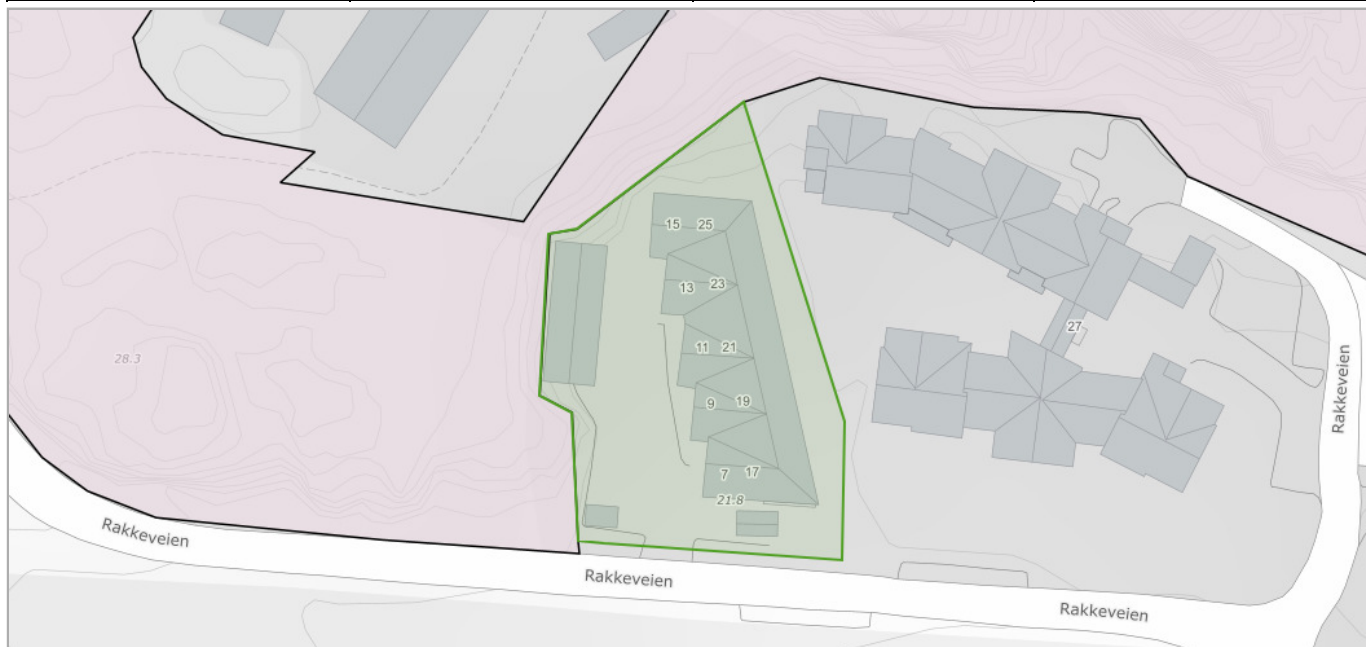
Jordkvalitet
 Mindre god jordkvalitet

Objekter

Jordkvalitet	Antall
Mindre god jordkvalitet	2

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	23.06.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

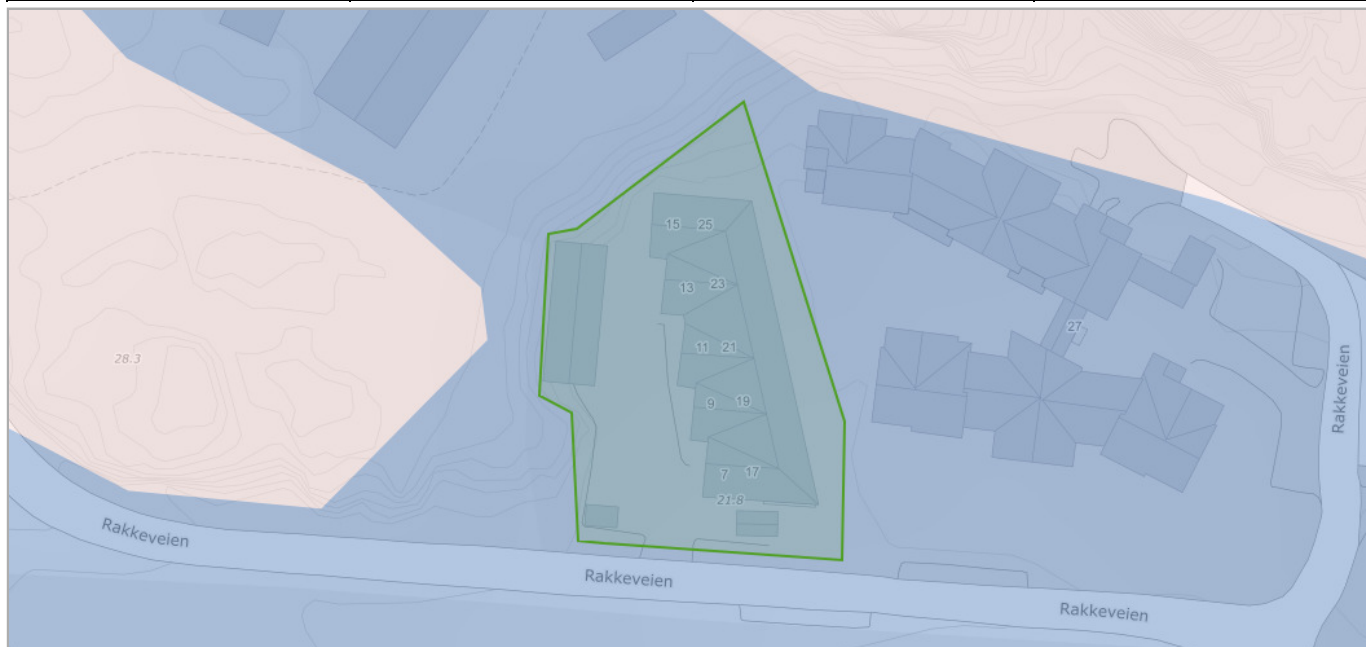
Kartlagte friluftslivsområder
 Registrert friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
S132	nærturterreng	registrertFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00031342)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.03.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Marin strandavsetning
Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Marin strandavsetning,sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	23.06.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

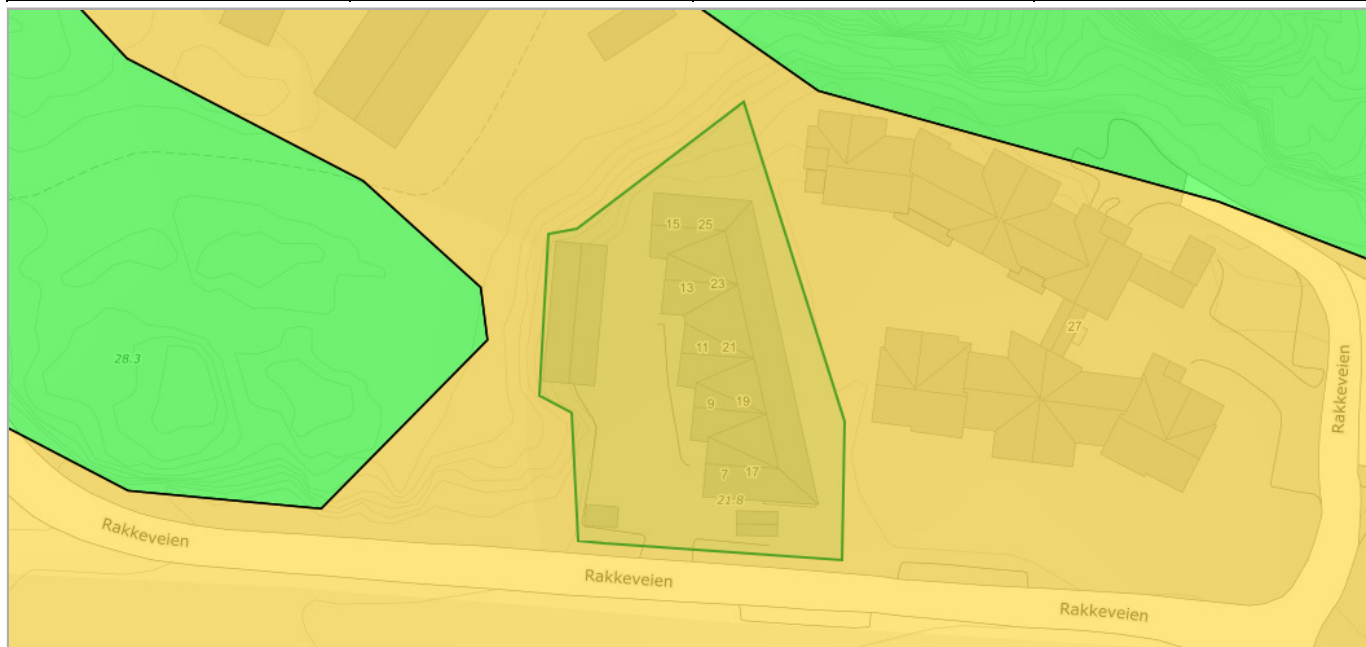
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	23.06.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmasseyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stor
Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasseype
stor	Marin strandavsetning,sammenhengende dekke

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	23.06.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

Kyst - slettelandskap
 Kyst - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	23.06.2024
-------	-------------------	---------	------------



Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Brunlanes sør	Natur Og Samfunn AS	2022

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

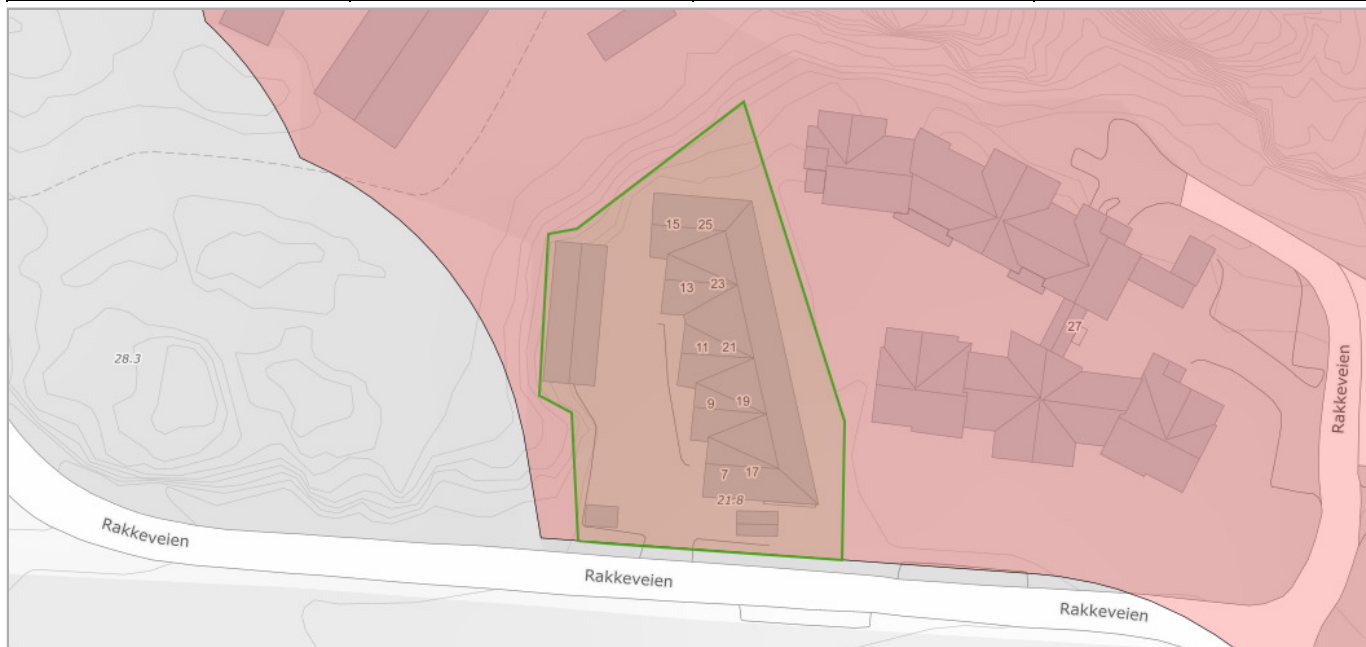
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	23.06.2024
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
2551	Stavern	6008	3.734181106552894



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 24.06.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4039	Bruksnr.	59	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Rakkeveien 13, 3294 STAVERN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 24.06.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4039	Bruksnr.	59	Festenr.		Seksjonsnr.	4
------------	------	----------	------	----------	----	----------	--	-------------	---

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

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

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 24.06.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4039	Bruksnr.	59	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Rakkeveien 13, 3294 STAVERN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	5 791,24 kr
Renovasjon	2 936,84 kr
Vann	3 950,00 kr
Sum	12 678,08 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann >70m ²	1 ab	2 856,25 kr	1/1	0 %	2 856,25 kr	1 428,15 kr
Forbruk Avløp>70m ²	1 ab	3 210,00 kr	1/1	0 %	3 210,00 kr	1 605,00 kr
Abonnement Vann	1 ab	2 633,75 kr	1/1	0 %	2 633,75 kr	1 316,85 kr
Abonnement Avløp	1 ab	4 838,75 kr	1/1	0 %	4 838,75 kr	2 419,35 kr
Mat/plast/papp felles	1 stk	1 803,75 kr	1/1	0 %	1 803,75 kr	901,88 kr
Restavfall 770 felles	1 stk	8 105,00 kr	1/10	0 %	810,50 kr	405,23 kr
				Sum	16 153,00 kr	8 076,46 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

Eiendomsskatt i Larvik kommune - orientering

Bakgrunn

Kommunestyret i Larvik har ifm behandlingen av sak 176/22 "Strategidokument 2023-2026", vedtatt å innføre eiendomsskatt i Larvik kommune.

For eiendomsskatteåret 2023 skal det skrives ut eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen, unntatt næringseiendom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum, jf. eiendomsskattelova § 3 første ledd bokstav g.

Eiendomsskatt skal betales av den som er registrert som eier av eiendommen. Skatten betales uavhengig av om det er leilighet eller enebolig. Dersom du leier bolig er det eieren som betaler skatten.

Eiendomsskatten er vedtatt med 1 promille i 2023. I strategidokumentet er det lagt opp til at skatten økes til 2 promille i 2024, 3 promille i 2025 og 4 promille i 2026. Dette er det maksimale nivået som kan kreves inn.

Gjennomføring

Alle fritidseiendommer og landbrukseiendommer (ikke næringsdelen) skal takseres i løpet av våren 2023.

For utskriving av skatt på boligeiendommer benytter kommunen skatteetatens formuesgrunnlag for de boliger hvor dette er beregnet. Det er generelt godt samsvar mellom Skatteetatens boligverdi og markedsverdien. Undersøkelser viser at det kun skiller noen få prosent på landsbasis. For enkelte boliger kan skillet mellom skatteetatens boligverdi og markedsverdien være større. Den enkelte boligeien kan ta dette opp med skatteetaten.

I Larvik kommune har ca 2/3-deler av boligene en boligverdi mellom 2 og 4 mill kr. Boligverdien er oppgitt i selvangivelse / skatteoppgjør.

Innkreving

Eiendomsskattelova fastsetter at formuesgrunnlaget skal reduseres med 30% før skatt skrives ut. Kommunestyret i Larvik har i tillegg fastsatt et bunnfradrag på 750 000 kr.

Eksempel 1:

En bolig der skatteetaten har beregnet verdien til 2 mill kr vil da få beregnet eiendomsskatten slik:

Boligverdi	2 000 000 kr.
Fradrag med 30% iht loven	- 600 000 kr.

<u>Kommunalt vedtatt bunnfradrag</u>	<u>- 750 000 kr</u>
Grunnlag for eiendomsskatt	650 000 kr

Eiendomsskatten vil da bli 650 kr i 2023, 1 300 kr i 2024, 1 950 kr i 2025 og 2 600 kr i 2026.

Eksempel 2:

En bolig der skatteetaten har beregnet verdien til 4 mill kr vil da få beregnet eiendomsskatten slik:

Boligverdi	4 000 000 kr.
Frdrag med 30% iht loven	- 1 200 000 kr.
<u>Kommunalt vedtatt bunnfradrag</u>	<u>- 750 000 kr</u>
Grunnlag for eiendomsskatt	2 050 000 kr

Eiendomsskatten vil da bli 2 050 kr i 2023, 4 100 kr i 2024, 6 150 kr i 2025 og 8 200 kr i 2026.

I Larvik kommune er målet at eiendomsskatten skal innkreves sammen med de kommunale avgiftene (vann, avløp og renovasjon) 4 ganger i året. I 2023 vil dette ikke være mulig og skatten vil derfor dette året bli innkrevd i termin 3 og termin 4.

Dersom noen mener skattegrunnlaget for en boligeiendom er feil, må dette tas opp med skatteetaten. De takseringer som gjøres i kommunal regi kan påklages til en klagenemnd.

Kommunen vil fortløpende orientere om gjennomføring av taksering og utskriving av eiendomsskatten. Følg med på kommunens hjemmesider.



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 24.06.2024

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4039	Bruksnr.	59	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Rakkeveien 13, 3294 STAVERN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Skatteår	2024
Takst	2 260 577,00 kr
Skatt	832,00 kr
Bunnfradrag	750 000,00 kr
Promillesats	1 ‰
Fritak	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 brann og redning



**Larvik
kommune**

Informasjon om nedgravde oljetanker

Larvik brann og redning har avsluttet utlevering av opplysninger om nedgravde oljetanker.

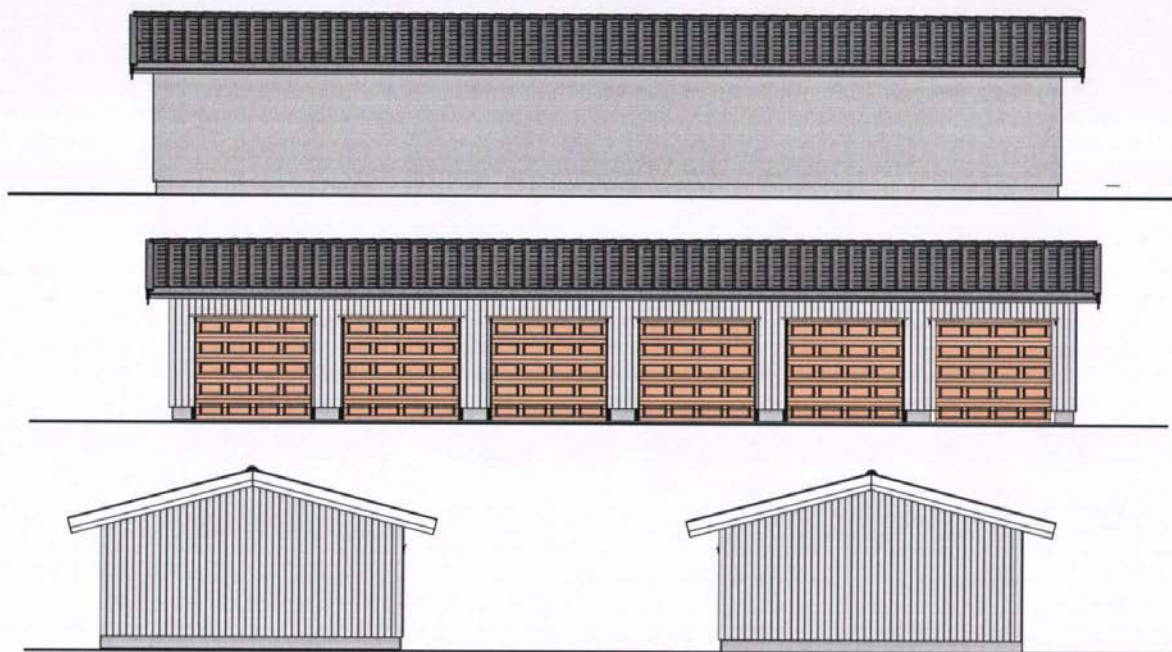
1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger og næringsbygg i Norge. Med oppvarming menes ikke bare oppvarming av rommene, men også av varmtvannet og ventilasjonsluften i bygningen.

I henhold til lokal forskrift skal oljetanker som ikke lenger er i bruk fjernes

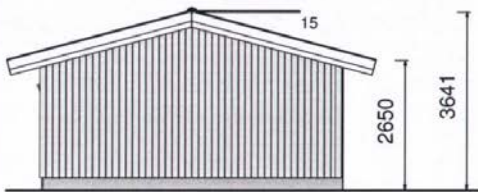
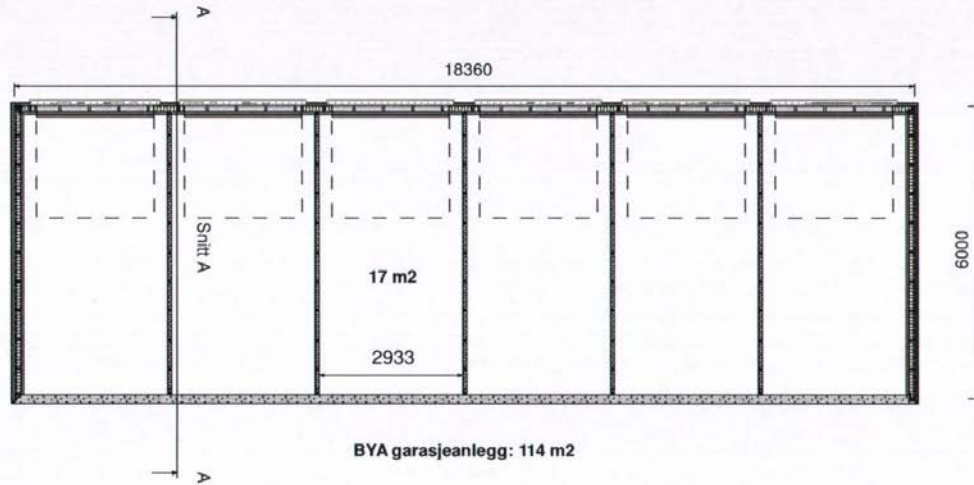
<https://lovdata.no/forskrift/2018-10-24-1630>

Det er eier av bygget (grunneier) er ansvarlig for oljetanken, og for å sikre at oljetanken er i betryggende stand. Eier av bygget er også ansvarlig for skadene en oljelekkasje forårsaker om tanken går lekk. [Les mer om dette på våre hjemmesider](#)

Du kan lese mer om forbudet og detaljer om rensing og fjerning av oljetanker på oljefri.no



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
12.09.11	RTC				
Tiltakshaver: Rakkeveien Bolig AS Adresse: Rakkeveien 25, 3294 Stavern Gbnr. 4039- 59				Erstatning for:	Erstattet av:
				Fasader garasjeanlegg	
Henviisning:		Beregning:			
4039- 59					



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
12.09.11	RTC		1:100		
Tiltakshaver: Rakkeveien Bolig AS Adresse: Rakkeveien 25, 3294 Stavern Gbnr. 4039/ 59				Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning: 4039- 59				Plan/ snitt garasjeanlegg	
Beregning:					

Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler:
Tom Mangelrød
Telefon: 33 17 18 87

Deres ref.:

Vår ref.:

12/53863

Arkiv:

GBR-4039/59

Vår dato:

20.08.2012



Larvik
kommune

SIVILARKITEKT IVAR KETILSSON
Nedre Fritzøegate 2
3264 LARVIK

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
1064/12	Planutvalget delegerte saker	20.08.2012



Vedtak - ferdigattest Rakkeveien 25 - Gbnr: 4039/59

Ferdigattest er gitt for			
Saksnr 08/6676		JournalpostID 10/4069	
Eiendom/byggested Rakkeveien 25			
Bygningsnummer 300123909			
Gnr 4039	Bnr 59	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak		Vedtak dato 19.1.2010	Delegert saksnr. 013/10
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Boligbygg på to etg. med 10 leiligheter.			
Merknader Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.			

Klage

Dette vedtak kan påklages. Rette klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen

Tom Mangelrød
byggningsinspektør

Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler:
Magne Sundby
Telefon:

Deres ref.:
SØK

Vår ref.:
14/81469

Arkiv:
GBR-4039/59

Vår dato:
10.11.2014



Larvik
kommune



Eventyrhus Larvik a/s
Nansetgt. 25
3256 LARVIK

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
1545/14	Planutvalget delegerte saker	10.11.2014

Vedtak - ferdigattest - Nybygg garasjeanlegg - Rakkeveien 25 - g 4039/59

Tiltakshaver	Rakkeveien Bolig AS	Nansetgt. 25	3256	LARVIK
Søker	Eventyrhus Larvik a/s	Nansetgt. 25	3256	LARVIK

Ferdigattest er gitt for			
Saksnr: 11/6310		JournalpostID: 11/66582	
Eiendom/byggested: Rakkeveien 25			
Bygningsnummer: 300309505			
Gnr: 4039	Bnr: 59	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak iht. delegert myndighet.	Vedtak dato 24.10.11		Delegert sak. 1586/11
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Hele tiltaket			
Merknader			
Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.			

Klage

Dette vedtak kan påklages. Rette klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen

Magne Sundby
saksbehandler/jurist

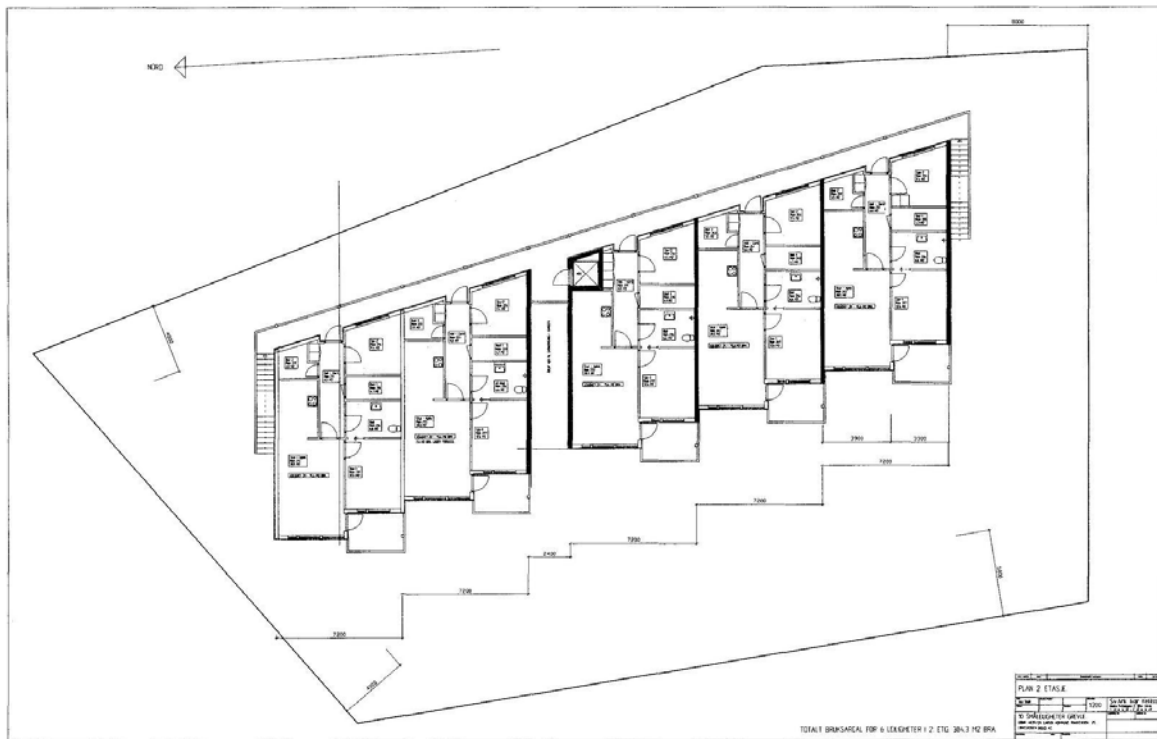


E-1



FASADER		1200	Siv Ark. Inr. Tiedlsson
Sk. Ark.	1200	1200	1200
K. SHALLEKETER GRENSE		1200	
SIV. KUNST. LIT. KUNST. KUNST. 21		1200	
SIV. KUNST. LIT. KUNST. KUNST. 21		1200	





Arne Fjellberg

Vår referanse:

Vår saksbehandler:
Gry Lilja

Telefon:
906 21 975

Vår dato:
18.11.2025

Megleropplysninger på Rakkeveien 13 - gnr. 4039, bnr. 59, snr. 4 (Ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Boet etter Margit Nesland		

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på			
Styreleder	Navn ARNE FJELLBERG	Tlf. [REDACTED]	E-post [REDACTED]
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr. 4039	Bnr. 59	Snr. 1-10 Kommune Larvik
Sameiets org.nr:	914365503		Tomten er ☒ eiet ☐ festet
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. Storebrand 344113		
Har sameiet hussoppforsikring?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr. Storebrand 344113
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer: fritt ute
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	6 garasjer kan omsettes innen sameiet		
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad: Beløp kr 0

Infrastruktur for lading er under oppføring. Starter i beg. av desember-25 hvis det ikke er frost.

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie? <i>3 fr. Eierseksjonens betaler</i>	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?			☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?			Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?		
<i>Har ikke lån</i>					
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?			Kr		
Har sameiet formue?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja: Hva er total formue?	
				Kr	
Seksjonens andel formue?		Kr			
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr	Er det restanse?		☐ Ja ☒ Nei
		<i>3.500,-</i>			Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer:			
<i>11. i måneden</i>		<i>Drift, vedlikehold, strøm fellesområde</i>			
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.?	
				☒ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:		Kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato
		<i>3.700,-</i>			<i>jan. -26</i>
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		<i>0</i>		Seksjonens renteutgifter kr:	
				<i>0</i>	
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	
				Kontonummer for betaling:	
Tas det et gebyr for opplysningene?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	
				Kontonummer for betaling:	
Eventuelle andre gebyrer:		Beskrivelse:		kr	
		<i>0</i>		<i>0</i>	

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

Maling ytre fasader fullført 2024. Behjelpelse kjøp 1 kre høsten 25 (Pel.

For

Rakkeveien 19/11-2025

Sted, dato

Signatur

Lene Fjellberg

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post gry.lilja@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Larvik

Gry Lilja
Fagansvarlig / Eiendomsmegler
gry.lilja@aktiv.no

Ordensregler for Sameiet Rakkeveien

(vedtatt av Årsmøtet 19.05.2021)

Ordensreglene er til for å sikre et godt bomiljø der alle tar hensyn til hverandre.

1. Aktivitet og støy.

I tidsrommet 23:00 - 06:00 må lydnivået i leilighetene være dempet slik at naboenes nattesøvn ikke forstyrres. Støyende arbeid (banking, boring, saging) i forbindelse med oppussing o.l. kan utføres i tidsrommet 08:00-22:00, i helgen (fre.-sø.) ikke etter 18:00.

2. Bruk av fellesboden.

Fellesboden er i første rekke tiltenkt lagring av redskaper og annet som brukes til vedlikehold av felles uteareal. Beboere uten garasjeplass kan også sette inn sykler, ski og andre større gjenstander (innen rimelighetens grenser).

2. Parkering.

Beboere med garasje bør fortrinnsvis bruke denne og ikke parkere ute hvis dette fører til fortrensel for andre (beboere uten garasjeplass, besøkende, vareleveranser, hjemmetjeneste, etc.).

Plassen foran postkassene, ut mot veikanten, benyttes til bilvask. Unngå langvarig parkering her.

4. Sjøppeldunkene.

Om sommeren bør matavfall med sterk lukt (rekeskall o.l.) legges ut på hentedagen eller kvelden før (kan evt. fryses på forhånd).

5. Vannkraner ute.

Steng krana etter bruk og koble fra slangen.

6. Strømanlegget

Alle permanente installasjoner må utføres av autorisert personell. Faugstad Elektro er vår faste leverandør/kontrollør og kjenner anlegget godt. Fellesstrøm i garasjene er ikke beregnet på permanent tilkobling til frysebokser o.l.

Se forøvrig sameiets HMS-protokoll.

Vedtekter for Sameie Rakkeveien GNR. 4039, BNR. 59

Larvik kommune

Paragraf 1 - Sameiet består av 10 eierseksjoner i gnr. 4039, bnr. 59

Paragraf 2 - Styret skal bestå av 3 medlemmer.

Paragraf 3 - Fellesutgifter fordeles på seksjonene i henhold til sameiebrøk.

Paragraf 4 - Hver seksjon besørger selv det innvendige vedlikehold i egen boenhet.

Paragraf 5 - Sameiet skal inngå avtale med eksterne om brøyting. Annet vedlikehold og drift av sameiet forutsettes utført av eksterne.

Paragraf 6 - Parkering for boligseksjoner skjer på sameiets biloppstillingsplass.

Paragraf 7 - Sameiet tillater ikke dyrehold. Unntaket er dyr som kun skal holdes inne. Det tillates ikke løse dyr på sameiets område.

Paragraf 8 - Tilhørende garasjeplass følger normalt salg av leilighet, men kan omsettes fritt innen sameiet. Salg ut av sameiet tillates ikke.

Paragraf 9 - Tiltak som innebærer fysiske endringer på fellesareal må godkjennes av beboerne i fellesskap. Unntak er ordinært vedlikehold for å opprettholde eksisterende standard, samt strakstiltak som er nødvendig for å hindre eller begrense skade ved akutte hendelser.

Paragraf 10 - Dersom intet annet er nevnt i vedtektene, benyttes Lov om Eierseksjoner av 1.januar 2018.

Vedtatt av Årsmøtet 3.juni 2025



Arne Fjellberg
Styreleder

Regnskap 2025 og forslag til budsjett 2026

		Regn. 2025		
Kontonr.	Navn	Budsj. 2025	pr. 31.10.	Budsj. 2026
	Inntekter			
3200	Husleie	415 530	351 500	441 600
3900	Annen driftsinntekt	0	-3 500	0
	Sum inntekter	415 530	348 000	441 600 1)
	Kostnader			
5000	Styrehonorar	12 000	11 344	31 339 2)
	Formidlingshonorar	0		17 800 3)
5400	Arbeidsgiveravgift	1 692	1 692	6 110 5)
6200	Elektrisitet	15 000	9 430	12 000
6390	Annen kostnad lokaler	74 000	0	150 000 4)
6600	Vedlikehold bygninger	20 000	116 860	20 000 6)
6610	Heiskostnader	16 500	19 788	16 500
6620	Snømåking, klipp	85 000	54 528	85 000
6690	Vedlikehold uteareal	3 000	-15 479	3 000
6705	Honorar regnskap	38 000	26 403	40 000
6810	Datakostnader	0	5 525	5 525
7500	Forsikringspremie	53 000	45 977	61 000
7400, 7770	Gebyr, kontingent	13 000	1 986	9 500
		331 192	278 054	457 774
	Resultat	84 338	69 946	-16 174

1) Nye satser fra januar-26: 3.700,- og 3.600,-

2) Inkl. 6 mnd. styreleder

3) Formidl.honorar til Styre&Ledelse

4) El-bil lading, infrastruktur

5) Arb.giv.avgift styre

6) Ventilasjon + uforutsett

Sameie Rakkeveien
Rakkeveien 7-25
3294 Stavern

Større tiltak gjennomført i min tid som styreleder 2020-2025

2020 – Overgang til ny regnskapsfører, Atenti (Aider).
Maling av ytre fasader (Thomas Larsen)

2121 – Drenering langs nordveggen av huset der det var stående vann.

2022 – Retta opp utvendig avløp for gråvann pga tilbakeslag i 1.etg. (Aqua VVS, Larvik).
Ny søppelbod oppført mot sør, ved innkjørsla.

2023 - Husvask, ytre fasader (Thomas Larsen)
Skifta alle Hg-lysrør i utebelysning til Led-pærer (HMS-tiltak).
Maling av taket i svalgang oppe/nede samt tak i mellomgangen.

2024 – Større reparasjon av heis. Satt inn fire stk Frostvakt i bunn heissjakt (kobler inn ved +10).
Rehabilitering av to søndre leiligheter pga vannskade (forsikringssak).

2025 – Full gjennomgang/servise/rep. av ventilasjonsanlegget (Herman Nilsen AS).
Heisdører malt.
Brannøvelse gjennomført (Larvik Brannvesen).
Overvann v. innkjørsel fjernet ved ny drenering/asfaltering (Vittersø Maskin)

Rakkeveien, 10.november 2025

Arne Fjellberg

Innkalling til beboermøte Onsdag 12.november klokka 17:00 hos Arne

Saker:

1) Justering av satsene for fellesutgifter.

Vi har normalt justert satsene for fellesutgifter annethvert år i takt med økning i konsumprisindeksen. De to siste årene har konsumprisindeksen økt med ca. 3% pr. år. Fra og med Januar 2025 setter vi derfor de nye satsene til kr. 3.700,- (opp fra 3.500,-) for de 8 største leiligheten og kr. 3.600,- (opp fra 3.400,-) for de to minste.

2) Supplering av styret

Vi får en utfordring med å sette sammen et styre fra neste årsmøte (mai/juni 2026). Edvard, valgt fram til årsmøtet 2027, trekker seg ett år før tiden siden han ikke lenger har noen forbindelse til Rakkeveien. Merethe har sittet i to år og ønsker ikke gjenvalg. Arne har vært styreleder i seks år og planlegger å flytte fra Rakkeveien første halvår av 2026. Vi får sannsynligvis eierskifte på tre av leilighetene neste år og kan jo håpe at noen av de nye eierne vil ta et styreverv, men funksjonen som styreleder blir vanskelig å løse internt. Det er ikke uvanlig at boligsameier og boligbyggelag engasjerer ekstern styreleder. Vi har vært i kontakt med firmaet Styre & Ledelse i Melsomvik som kan tilby styreleder til en veiledende pris av kr. 42.375,- pr år, pluss et engangs formidlingshonorar på kr. 17.800,-. Vi legger dette inn som en foreløpig post i budsjettet for 2026 mens styret jobber videre for å finne en løsning.

3) Forberedelser til el-bil lading

Pr. i dag har ingen av beboerne el-bil. Men med nye eierskifter er det høy sannsynlighet for at det blir behov for lademulighet i sameiet. Sameiet er pliktig til å bekoste infrastrukturen i form av strømkabler fram til ladepunkt. Det innebærer at vi må oppgradere strøminntaket i boksen under trappa i mellomgangen og grave ned kabel fra strøminntaket og ut til garasjen.

Vi har fått et tilbud fra vår faste el-leverandør Faugstad som omfatter oppgradering av strøminntak, legging av kabel til seks ladepunkter (en på hver garasjeplass) og montering av to utvedige ladestolper – hver med plass til to ladebokser. Ladestolpene er tenkt plassert inntil fjellfoten utafor sørenden av garasjen. En slik løsning gir én ladeplass til hver leilighet slik at fremtidige behov er dekket.

Pristilbudet fra Faugstad er kr. 97.500,- (moms inkl.). Graving og asfaltarbeider mellom strøminntaket og garasjen, samt videre fra sørveggen på garasjen og ut til to ytre ladestolper kommer i tillegg. Vi har bedt om et tilbud fra Vittersø Maskin – det samme firmaet som la ny drenering ved innkjørselen. Vi har også bedt om et anbud fra HAFA Larvik med samme rammer som tilbudet fra Faugstad. Vi kommer tilbake til det når anbudet foreligger.

For at denne oppgraderingen ikke skal medføre ekstra utgifter for den enkelte mener styret at vi kan bruke fra avsetningene til vedlikehold av bygningsmassen. Vi har hatt som mål å sette av kr. 500.000,- innen 2027 (primært tiltenkt fremtidig maling). I dag står kontoen på kr. 610.000,-. Malingen tåler trolig ennå et par år utover 2027 slik at det er forsvarlig å bruke opp mot 150.000,- på strømanlegget.

4) Bekjempelse av skjeggkre

Bestanden av skjeggkre ser ut til å være stabil i leilighetene. I søndre delen av bygget er det såpass mye at enkelte føler seg plaget. I nordre delen later det til å være mindre (seks limfeller i Arnes leilighet ga ingen fangst i løpet av oktober). For å få dette tilbakevendende problemet ut av verden går styret inn for å ta en bekjempelse via innboforsikringen vår. Egenandelen er kr. 10.000,-. Beløpet ligger inne i budsjettet for 2025, men vi har ventet med iverksetting siden en avstemming blant beboerne i desember 2024 viste et flertall mot.

5) Mating av fugl i vinterhalvåret.

Vi har i flere sesonger hatt et matestasjon for villfugl på bakken over garasjen. Kostnadene til solsikkefrø og meiseboller har ligget på ca kr. 1.000,- til 1.200,-. Arne har tatt det praktiske arbeidet. Ikke alle har like stor glede aktiviteten på foringsplassen. I år har Arne kjøpt inn fuglemat for egen regning og foreslår at de som vil være med på ordningen vippser (eller betaler kontant) kr. 100,- til han (mobil 473 67 993).

6) Budsjettforslag 2026.

Budsjettforslag er vedlagt. Utgifter til infrastruktur til elbil lading ligger som post 6390. Honorar til et halvt års styreleder ligger på post 5000. Budsjettet gir et underskudd på kr. 16.000,-. Regnskapet for inneværende år ligger an til et overskudd som overstiger dette, slik at ved utgangen av 2026 vil vi ha en større bankbeholdning enn ved starten av året.

Rakke, 5.november 2025

Arne
(for styret)

Protokoll. Årsmøte, Sameie Rakkeveien, 3.juni 2025

Frammøtte: Fritz Karlsen, Fredrik Andersen, Bente Folkestad, Ellen Aske, Merethe Aarstad, Kari Otterstad, Annie Hansen, Arne Fjellberg, Edvard Nesland (med fullmakt fra Margit Nesland).

1. Godkjenning av innkalling, opptelling av stemmer og evt. fullmakter

Innkalling godkjent, 9 frammøtte, 1 fullmakt.

2. Valg av møteleder, protokollfører og person til å undertegne protokollen.

Arne Fjellberg valgt som møteleder og protokollskriver, Ellen Aske som undertegner.

3. Valg av styremedlem for to år.

Styrets forslag til vedtak: *Edvard Nesland velges som styremedlem fram til Årsmøte 2027.*

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt.

4. Fritak for verv som varamedlem til styret

Styrets forslag til vedtak: *Ellen Aske fritas fra sitt verv som varamedlem til styret.*

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt.

5. Vedtektsendring

Styrets forslag til vedtak: *Som ny paragraf 9 innføres: «Tiltak som innebærer fysiske endringer på fellesareal må godkjennes av beboerne i fellesskap. Unntak er ordinært vedlikehold for å opprettholde eksisterende standard, samt strakstiltak som er nødvendig for å hindre eller begrense skade ved akutte hendelser.» Tidligere paragraf 9 gis nytt nummer 10.*

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt.

6. Resultatregnskap og balanse for 2024

Styrets forslag til vedtak: *Resultatregnskap og balanse for 2024 godkjennes.*

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt.

7. Felling av svarthyll på nedre terrasse på nordsiden av huset

Styrets forslag til vedtak: *Svarthyllen på nordsiden av huset fjernes.*

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt.

8. Klipping av skråningen over garasjen.

Saken ble lagt fram for Årsmøtet til diskusjon og anonym skriftlig avstemming med følgende resultat:

Vedtak:

1. Skråningen skal klippes (alternativt: ikke klippes). Vedtatt med 6 mot 3 stemmer.

2. Skråningen skal klippes én gang hver sommer (alternativt: to ganger). Vedtatt med 7 mot 2 stemmer.

Etter vedtak 2 var det muntlig enighet om følgende:

3. Skråningen skal klippes i slutten av juni (enstemmig vedtatt).

9. Asfaltering og nytt sluk for å få bort overvann på gårdsplassen.

Styrets forslag til vedtak: *Oppdraget gis til Vittersø Maskin AS med kostnad kr. 53.625,-*

Vedtak: Styrets forslag enstemmig vedtatt.

10. Revidert budsjett for 2025 ble lagt fram som orienteringssak. Ingen innvedninger mot styrets forslag.

11. Styrets Årsrapport for perioden mellom årsmøtene 2024-2025 ble lagt fram som orienteringssak. Ingen innvendinger mot styrets rapport.

Takk til Ellen og Merethe for traktering etter møtet!

Rakkeveien, 3.juni 2025


Arne Fjellberg
Styreleder


Ellen Aske
Underskriver

Årsregnskap for
SAMEIE RAKKEVEIEN

914365503

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Innbetalinger	1	415 530	390 000
Annen driftsinntekt		30 285	0
Sum driftsinntekter		445 815	390 000
Driftskostnader			
Styrehonorar og arbeidsgiveravgift	2, 3	-13 692	-13 692
Annen driftskostnad - se spesifisering under note 4	4	-320 539	-273 333
Sum driftskostnader		-334 231	-287 025
Driftsresultat		111 584	102 975
Årsresultat		111 584	102 975
Overføringer			
Annen egenkapital		111 584	102 975
Sum overføringer		111 584	102 975

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		18 160	6 540
Andre kortsiktige fordringer	5	14 497	11 521
Sum fordringer		32 657	18 061
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		545 238	457 502
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		545 238	457 502
Sum omløpsmidler		577 894	475 563
SUM EIENDELER		577 894	475 563

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		573 769	462 185
Sum opptjent egenkapital		573 769	462 185
Sum egenkapital		573 769	462 185
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 663	7 661
Annen kortsiktig gjeld		1 463	5 716
Sum kortsiktig gjeld		4 125	13 377
Sum gjeld		4 125	13 377
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		577 894	475 563

Arne Fjellberg
styrets leder

Ellen Aske
varamedlem

Inger Merethe Aarstad
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring av leieinntekt bokføres i perioden det gjelder.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Det er ikke foretatt noen tapsavsetning i 2024.

Kostnader

Kostandene blir spesifisert i note 4

Sameiet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Innbetalinger

	Satser fellesutgifter	Januar - Desember
Seksjon 3 og 8		
Januar	kr 3 170	kr 6 340
Februar - Desember	kr 3 400	kr 26 160
Øvrig seksjoner		
Januar	kr 3 270	kr 74 800
Februar - Desember	kr 3 500	kr 308 000
Sum totalt		kr 415 300

Note 2 - Antall årsverk

Sameiet har ingen ansatte, men et styre der styreformann utøver oversikt og kontroll med den daglige driften.

Note 3 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	12 000	12 000
Arbeidsgiveravgift	1 692	1 692
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	13 692	13 692

Mer om årsverk og lønn

Styrehonorar er utbetalt til:

- Sigfrid Titti Svendstuen, styremedlem kr 2 000
- Ellen Aske, styremedlem kr 2 000
- Arne Fjellberg, styrets leder kr 8 000

Note 4 - Spesifisering av andre driftskostnader

	2024	2023
Annen driftskostnad	0	7479
Lys og varme	12 263	8 721
Vedlikehold bygg	13 373	74 460
Vedlikehold heis	112 582	21 906
Vedlikehold utearealer - snømåking	83 573	75 122
Vedlikehold utearealer - annet	2 670	7 822
Regnskapshonorar	35 225	25 582
Annen drifts- og administrasjonskostnad	14 884	11 030
Forsikring	<u>45 969</u>	<u>41 211</u>
	320 539	273 333

Under posten andre drifts- og administrasjonskostnader er datakostnader, porto, medlemsavgift Huseiernes Landsforbund, møtekostander og bankgebyr.

Note 5 - Andre fordringer

Andre fordringer gjelder forskuddsbetalt forsikring og kontigent til Huseiernes Landsforbund



Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss i Larvik får du personlig service og god økonomisk rådgivning når du skal kjøpe bolig. Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!



Hilde
473 76 437



Kamilla
482 93 628



Martin
913 42 167



Mette
918 22 416



Ole Morten
971 47 855



Sindre
926 27 693



Ole Kristian
918 68 527



Book møte!

www.skagerraksparebank.no



SKAGERRAK
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rakkeveien 13
3294 STAVERN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gry Lilja

Telefon: 906 21 975
E-post: gry.lilja@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre