

Tilstandsrapport for bolig

# Rakkeveien 7, Stavern

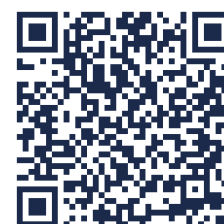


Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Rakkeveien 7 3294 Stavern Gnr: 4039 Bnr: 59 Snr: 1 LARVIK	Leilighet	2012	73 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	—
	Garasje	2012	17 m <sup>2</sup>	—	17 m <sup>2</sup>
<b>Oppdragsnr.</b>	202603-058				
<b>Befaring / Rapport</b>	23.03.2026 / 31.03.2026				
<b>Tilstede</b>	Selger og undertegnede				
<b>Rapportansvarlig</b>	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no				

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

Bygningsdeler vurderes med tilstandsgrader fra TG 0 (ingen avvik) til TG 3 (store avvik som krever utbedring).

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



Skann for  
kjøperportal

## Sammendrag

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

### Generelt

Treroms eierleilighet over ett plan beliggende i 1.etg av flermannsbolig nær Grevle/Rakke i Stavern. Bygget er oppført i 2012. Boligen fremstår i normalt god stand for alderen.

### Planløsning

Planløsningen består av entré, gang, 2x soverom, dusjbad, innebod, stue og kjøkken. Innvendige overflater består eksempelvis av parkett på gulv, malte plater på vegger og himlinger. Bruksslitasje i samsvar med boligens alder.

### Byggemetode

Betongdekke mot mark, for øvrig tradisjonelle trekonstruksjoner. I denne forenklete leilighetsrapporten er ikke de konstruksjonsmessig forhold ytterligere omtalt.

Vinduer med fabrikk malt trekarm og isolerglass fra byggeår 2012. Tetningslister og karmen fremstår intakte pr befaring.

Terrasse med platting av betongheller og søyler i trevirke med overbygg. Noe mose og begroing i fuger, for øvrig normal aldersslitasje.

### Kjøkken og våtrom

Kjøkkenet i åpen løsning med stue fremstår i jevnt over normalt god stand.

Dusjbad i opprinnelig stand fra 2012 med flislagt gulv og vegger. Gulvet mangler korrekt sluk mot fall. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommet.

### Tekniske anlegg

Tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Trykkvannsrør av kobber og avløpsledninger av plast fra byggeår.

Oppvarming via elektrisk varmekabel og panelovner.

Ventilasjon i form av avtrekksanlegg med veggmontert aggregat i innebod.

Elektrisk anlegg med kabler, kontaktpunkter og automatiseringer i skap er alle fra byggeår.

### Sidebygninger

Til boligen følger 17kvm stor garasje plass i felles garasjerekke. Denne er ikke teknisk vurdert i rapporten.

Spørsmål til rapporten? Ta gjerne kontakt: [takst@schau.no](mailto:takst@schau.no)

## Om tilstandsrapporten

### Rapportens rammer

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

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

## Eiendomsopplysninger

### Rakkeveien 7, 3294 Stavern

Gnr 4039 / Bnr 59 · LARVIK

Byggeår <b>2012 (TEK10)</b>	Boligtype <b>Leilighet</b>	BRA <b>73 m<sup>2</sup></b>
Oppvarming <b>Elektrisk varmekabel og panelovner</b>	Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	Vann / Avløp <b>Offentlig / Offentlig</b>
Hjemmelshaver <b>Dødsbo v/ Siri Solem</b>	Tilstede / oppl. <b>Selger og undertegnede</b>	—
Byggemåte	<b>Støpt betongdekke mot mark med yttervegger av stenderverkskonstruksjoner med panel, samt takverk tekket med betongtakstein.</b>	

<b>Flomfare</b>	Lav — eiendommen ligger utenfor kartlagte flomaktsomhetsområder
<b>Jord-/fjellskredfare</b>	Ikke kartlagt for dette området
<b>Kvikkleirefare</b>	Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten
<b>Radon aktsomhet</b>	Moderat til lav aktsomhet
<b>Vegtrafikkstøy</b>	Lav trafikk (ÅDT 2200 / 50 km/t)
<b>Høyde over havet</b>	20 moh
<b>Terrengvurdering</b>	Ensidig fall — terrenget faller markant mot eiendommen fra NV. Drenering bør prioriteres på denne siden.
<b>Terrengfall mot eiendom</b>	Fra NV (+6.5m), V (+5.5m), NØ (+0.6m)
<b>Fall mot grunnmur</b>	V-vegg: 9.5%, N-vegg: 6.7%
<b>Vær ved befaring</b>	8.6 °C, lettskyet, 5.4 m/s (SV), 76 % luftfuktighet
<b>Nedbør</b>	30 dager: 100 mm (17 nedbørsdager)

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

## Dokumentkontroll

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

● Selgers egenerklæring	Framlagt
● Godkjente bygningstegninger	Framlagt
● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Ikke fremlagt
● Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
● Håndverkerdokumentasjon siste 5 år (§ 2-19)	Framlagt
● FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke fremlagt
● Feierappor/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke relevant
● Radonmåling (§ 2-14)	Ikke fremlagt
● Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

*Utarbeides av undertegnede*

## Om kostnadsanslag (TG 3)

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

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

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

## Tilstandsgradskart og definisjoner (NS 3600:2025 § 12.2)

<b>TG 0</b>	<b>Ingen avvik</b> – bygningsdeler	Tilfredsstillende tilstand. Ingen tegn til skade eller slitasje utover det som er normalt for byggets alder. Ingen tiltak nødvendig.
<b>TG 1</b>	<b>Mindre eller moderate avvik</b> (7) bygningsdeler	Normal aldersslitasje. Avvikene har liten praktisk betydning og krever ingen tiltak nå.
<b>TG 2</b>	<b>Avvik å være oppmerksom på</b> (1) bygningsdeler	Avvik som bør planlegges utbedret. Kan medføre redusert funksjon eller økt vedlikeholdsbehov over tid. Årsak og konsekvens beskrives.
<b>TG 3</b>	<b>Avvik som må utbedres</b> – bygningsdeler	Alvorlige avvik som krever utbedring. Årsak, konsekvens og estimert kostnad oppgis. Innhent anbud fra håndverker for eksakt pris.

TG IU

## Ikke undersøkt

- bygningsdeler

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

## Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

## TG 2 Avvik å være oppmerksom på

1 KP

## Dusjbad

Ikke anlagt korrekt fall til sluk. Fuktopptak i innredningen dørrfront. Membran ikke synlig.

## Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
1. etasje	72.9 m <sup>2</sup>	72.9 m <sup>2</sup>	—	—	5 m <sup>2</sup>	—
Sum	73 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	—	—	5 m <sup>2</sup>	—

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

1. etasje	m <sup>2</sup>
Stue	19 m <sup>2</sup>
Kjøkken	13.5 m <sup>2</sup>
Soverom 1	7 m <sup>2</sup>
Soverom 2	14 m <sup>2</sup>
Dusjbad	6 m <sup>2</sup>
Entrè	3.2 m <sup>2</sup>
Gang	6 m <sup>2</sup>
Innebod	4.2 m <sup>2</sup>
Sidebygninger / uthus	m <sup>2</sup>
Garasje	17 m <sup>2</sup>

## Selgers godkjenning av rapporten

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

## Vinduer og dører

TG 1

Vinduer med fabrikkmalt trekarm og isolerglass fra byggeår. Tetningslister og karmen fremstår intakte. Vinduer og dører fremstår i tilfredsstillende stand med normal bruksslitasje. Noen skruer i rammer/karm.

**Vinduer (innvendig)**  
TG 1

Vinduer med fabrikkmalt trekarm og isolerglass fra byggeår. Tetningslister og karm fremstår intakte med normal bruksslitasje.

**Dører (innvendig)**  
TG 1

Innvendige dører fremstår i tilfredsstillende stand med normal bruksslitasje.

**Utvendig vurdering**  
TG 1

Vinduer med fabrikkmalt trekarm og isolerglass (Press-Glass). Tetningslister, karm og beslag fremstår intakte.

## Balkonger og terrasser

TG 1

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

Terrasse med plattning av betongheller og søyler i trevirke med overbygg.

**Balkong, veranda, terrasse og plattning**  
TG 1

Plattning med betongheller utenfor stue. Noe mose og begroing registreres i fuger - dette er et naturlig resultat av et betongdekke på mark.



Foto 1

## Dusjbad

TG 2

## 1. etasje

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

Dusjbad i opprinnelig stand fra byggeår. Gulv og vegger av keramiske fliser. Malt himling. I 2024 ble det avdekket vannlekkasje fra bad i overliggende leilighet, synlig i baderomshyllen. Skaden ble i sin helhet utbedret av Recover med full dokumentasjon.

Plastsluk i gulv. Ventilasjon i form av avtrekksventil i himling. Stedvis slitte fuger med synlig nedbrytning og noe kalkavleiring rundt sluk. Rommet har normal bruksslitasje.

Servantskap har fuktsvell i fronter.

<b>Vegger og himling</b> TG 1	Vegger med keramiske fliser og malt himling fra byggeår. Overflater med normal slitasje, men vedlikehold må påregnes grunnet medgått levetid. Det tas utgangspunkt i at tidligere lekkasje fra overliggende etasje er utbedret i det omfang som beskrevet.
<b>Gulv</b> TG 2	Gulv av keramiske fliser i normal stand fra byggeår. Fuger i overgang vegg/gulv fremstår OK. Mangler korrekt fall til sluk. <b>Årsak til forhøyet TG:</b> Mangler korrekt fall til sluk. <b>Konsekvens:</b> Vann vil ikke ha korrekt avrenning til sluket.
<b>Sluk, membran og tettesjikt</b> TG 2	Noe kalkavleiring rundt sluk. Membran ikke synlig ved sluk, dog uten at det betyr at den ikke finnes . <b>Årsak til forhøyet TG:</b> Elde og slitasje forventet for bygningsdelens alder. Ikke synlig membran under slukring. Over 50% av forventet levetid medgått. <b>Konsekvens:</b> Membranen vil ha nedsatt forventet restlevetid - utettheter vil på sikt oppstå.
<b>Vann- og avløpsledninger</b> TG 1	Rør fra byggeår med normal aldersslitasje.
<b>Ventilasjon</b> TG 1	Ventilasjon i form av avtrekksventil i himling forventet tilkoblet leilighetens avtrekksanlegg. Normal stand fra byggeår.
<b>Utstyr og innredning</b> TG 2	Sanitærutstyr fra byggeår med normal aldersslitasje. Utstyret nærmer seg forventet levetid, og utskiftning må påregnes. <b>Årsak til forhøyet TG:</b> Fuktsvell i dørfronter. <b>Konsekvens:</b> Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres.
<b>Fuktmåling og hulltaking</b> TG 1	Vannlekkasje fra overliggende leilighet avdekket i 2024. Skaden ble utbedret i sin helhet av Recover. Deler av konstruksjon var da åpnet. Full dokumentasjon for dette arbeidet foreligger. Ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone grunnet yttervegg og vegg mot kjøkkeninnredning. Det er foretatt kompenserende fuktsøk uten uventede, negative avvik.

**Nedbør siste 30 dager:** 100 mm. Langvarig nedbør kan påvirke fuktmålinger i våtrom, spesielt i rom som grenser mot yttervegg eller grunn.

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



Foto 2: Bad med flislagt gulv, dusj og servant



Foto 3: Gulvovergang ved dørterskel. Ingen membranoppkant.



Foto 4: Måling av fall til sluk.

## Kjøkken

TG 1

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

Åpent kjøkken mot stue med innredning fra byggeår. MDF-fronter med profilert ramme og foliert benkeplate. Keramiske fliser på vegg over benk, parkett på gulv og malt himling. Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand med normal aldersslitasje etter medgått tid.

### Overflater – Vegger og himling

TG 1

Vegger med keramiske fliser og malt himling. Normal aldersslitasje som forventet etter medgått tid.

### Overflater – Gulv

TG 1

Parkettgulv fra byggeår i god stand med normal bruksslitasje.

### Ventilasjon

TG 1

Rommet er ventilert via avtrekksvifte over stekeovn med avtrekkskanal ført gjennom overskap. Kanalen fremstår intakt.

### Vann-/avløp

TG 1

Vask og blandebatteri registreres pr befaring. Installasjoner fra byggeår med normal aldersslitasje. Vannstopper ikke montert.

### Innredning og utstyr

TG 1

Kjøkkeninnredning fra byggeår i god stand. MDF-fronter med profilert ramme og foliert benkeplate uten synlige avvik. Komfyrvakt ikke montert.



Foto 5: Oversiktsfoto



Foto 6: Rørføring under kjøkkenbenk

## Overflater innvendig

TG 1

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

De innvendige overflater består av parkett på gulv, malte vegger og malt himling. Overflater fra byggeår med normal bruksslitasje - enkelte småskader finnes og må forventes.

### Overflater – Vegger og himling

TG 1

Malte vegger og himling med normal bruksslitasje for alder. Mindre slitasjemerker på hjørner.

### Overflater – Gulv

TG 1

Stedvis slitasje i lakkoverflate og synlige riper i parkettbord. Normal bruksslitasje.

## Skadedyr

TG 1

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

Ingen synlige tegn på skadedyr avdekket ved befarings. Boligen er eldre enn 5 år og gis TG1 i henhold til NS 3600.

### Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 1

Ingen synlige tegn på skadedyr registrert ved befarings.

## Ventilasjon

TG 1

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

Ventilasjon i form av avtrekksanlegg med veggmontert aggregat i galvanisert stålkasse og kanalføring i tak. Deler av forventet levetid er medgått, dog er det ikke avdekket tegn som tilsier behov for utskiftning.

### Kjøkken, toalett og rom med avtrekk

TG 1

Avtrekkspunkter i våtrom og kjøkken via avtrekksanlegg. Normal aldersslitasje.



Foto 7

## VVS

## TG 1

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

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Trykkvannsrør av kobber og avløpsledninger av plast fra byggeår. Ingen tegn til lekkasjer avdekket.

<b>Vannledninger</b> TG 1	Trykkvannsrør av kobber fra byggeår. Normal aldersslitasje etter medgått tid.
<b>Avløpsledninger</b> TG 1	Avløpsledninger av plast fra byggeår. Normal aldersslitasje etter medgått tid.
<b>Varmtvannsbereder/varmesentral</b> TG 1	Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår plassert i dusjbad med gulvsluk. Fundamentert på fliser over betong. Ingen lekkasjeproblematikk registrert.
<b>Vannledninger (utvendig)</b> TG 1	Vannledninger utvendig fra byggeår. Ingen opplyste avvik.
<b>Avløpsledninger (utvendig)</b> TG 1	Avløpsrør av plast/PVC fra byggeår. Ingen opplyste avvik.

## Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg med kabler, kontaktpunkter og automatiseringer i skap er alle fra byggeår. Samsvarserklæring foreligger ikke.



Foto 8

## Branntekniske forhold

Røykvarsler og brannslukker montert. Brannskillekonstruksjoner er ikke vurdert.

## Rekkverk og håndløper

Ingen kjente avvik.

## Radon

I henhold til krav av TEK10 skal være lagt Radonsikring under byggets støpte betongsåle. Foreligger ikke dokumentasjon på radonsikring eller radonmåling.

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

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

## Forbehold og ansvarsbegrensning

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

## Om avhendingsloven

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

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

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

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

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

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

## Om NS 3600:2025

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

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

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

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

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

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



Adresse

**Rakkeveien 7, 3294 STAVERN**

Dato for energimerking  
**31.03.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-276956**

Bygningskategori  
**Boligblokker**

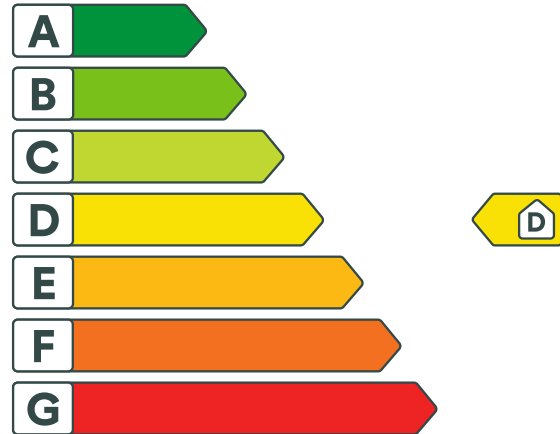
Bygningsnummer  
**300123909**

Gårdsnummer  
**4039**

Bruksnummer  
**59**

Seksjonsnummer  
**1**

Bruksenhetsnummer  
**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår  
**2012**

Bygningstype  
**Leilighet**

Bruksareal  
**73,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal  
**73,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje  
**1**

Bygningsmateriale  
**Tre**

Oppvarming  
**Elektrisitet**

Ventilasjon  
**Mekanisk avtrekk**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**154,03 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**155,78 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**11 372 kWh**



## Rakkeveien 7, 3294 STAVERN



### Detaljering

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



## Rakkeveien 7, 3294 STAVERN



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 3: 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 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: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

## Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>

# Egenerklæring

Rakkeveien 7, 3294 STAVERN

18 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rakkeveien 7	Rakkeveien 7	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

### Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Ja  Nei

### Når kjøpte eieren boligen?

Januar 2012 (nybygget)

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

### Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 344113

## Informasjon om selger

### Selger

Solem, Siri

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Egenerklæring

---

**A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.**

2024: Vannskade fra leiligheten over. Feilen ble utbedret, og det ble lagt nytt tak på badet. Eneste konsekvens i leiligheten.

Forsikringssak.

Pelias har utført bekjempelse av skjeggkre i samtlige leiligheter i sameiet i januar 2026. Det er ikke observert skjeggkre i denne leiligheten.

## Boligselgerforsikring

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 39420276**

# Egenerklærings skjema

Name

**Siri Solem**

Date

**2026-03-18**

Identification



**Siri Solem**



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Siri Solem

18/03-2026  
19:56:10

BankID OIDC  
High

## **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 garasje plass 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 garasje plass, 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 garasje plass 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

**Årsregnskap for**  
**SAMEIE RAKKEVEIEN**

914365503

Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024

## Resultatregnskap

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

## Balanse

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

## Balanse

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

---

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
<b>Sum totalt</b>		<b>kr 415 300</b>

### 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
<b>Sum</b>	<b>13 692</b>	<b>13 692</b>

### 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**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
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>
	<b>320 539</b>	<b>273 333</b>

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

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

# 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, optelling 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.

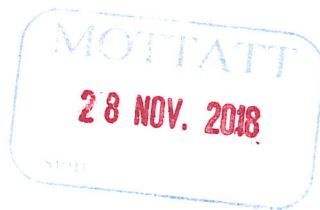
**11. Styrets Årsrapport for perioden mellom årsmøtene 2024-2025** ble lagt fram som orienteringssak. Ingen innvendinger mot styrets rapport.

Takk til Ellen og Merethe for traktering etter møtet!

Rakkeveien, 3.juni 2025

  
Arne Fjellberg  
Styreleder

  
Ellen Aske  
Underskriver



LEINÆS & PARTNERS  
POSTBOKS 27  
3251 LARVIK

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 22-18-0231 (Camilla Bjaaland)  
Vår referanse: 1669001/8539048  
Bestilling: A2 2018-11-23 21

Dato  
23.11.2018

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
29756	200	11.1.2012	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
0712 LARVIK	4039	59	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På [www.seeiendom.no](http://www.seeiendom.no) er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



## Melding til tinglysning

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

Løpenummer for forretning: 601190285  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr 974585464  
Navn PLAN OG BYGGESAK

Adresse  
Postboks 2020, 3255 LARVIK

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 988890715  
Navn RAKKEVEIEN BOLIG AS

Bruksenhet  
Postboks 86, 3251 LARVIK

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0709	4039	59

### Nye seksjoner

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

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24

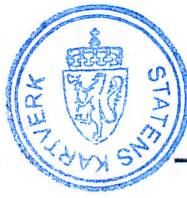


Doknr: 29756 Tinglyst: 11.01.2012  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Rettskopi bekreftes  
ostan





Larvik kommune  
Postboks 2020  
3255 LARVIK

Organisasjonsnummer  
948930560. Ref. 9220

- Begjæring om oppdeling  
i eierseksjoner  
 Begjæring om  
reseksjonering

Larvik kommune for videreekspeidering til rekvisitent.

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) <sup>1)</sup>	Navn	Seksjonsnr. <sup>2)</sup>	Ideell andel <sup>3)</sup>
988 890 715	RÅKKEVEIEN BOLIG AS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av følgende fordelingsliste															
S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>
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 <sup>7)</sup>
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.





**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 bygningen.

c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d)  bruksenheterenes 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.

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)

**UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTET 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 loft. 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.)

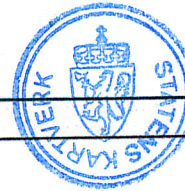
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

**7. Underskrifter**

Sted og dato	Underskrift <sup>a)</sup>	Navn gjentas med blokkbokstaver	Ektefelle/registrert partner <sup>b)</sup>
LARVIK 29.09.11		TOM HVALDAL	
		GEIR GUNDERUD	



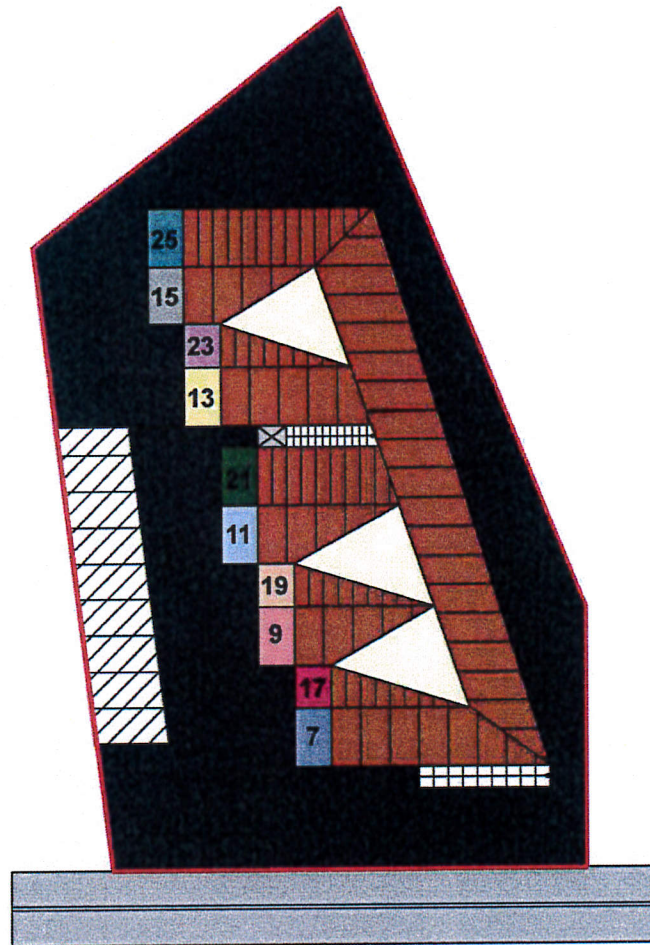


8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering <sup>10)</sup>		
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift <sup>11)</sup>	Navn gjentas med blokkbokstaver.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>12)</sup>				
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Det erklæres at tillatelse til seksjonering /reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
4039	59			
Dato	Underskrift	Stempel		
22.12.11	Thorleif 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 telleme summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser 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.






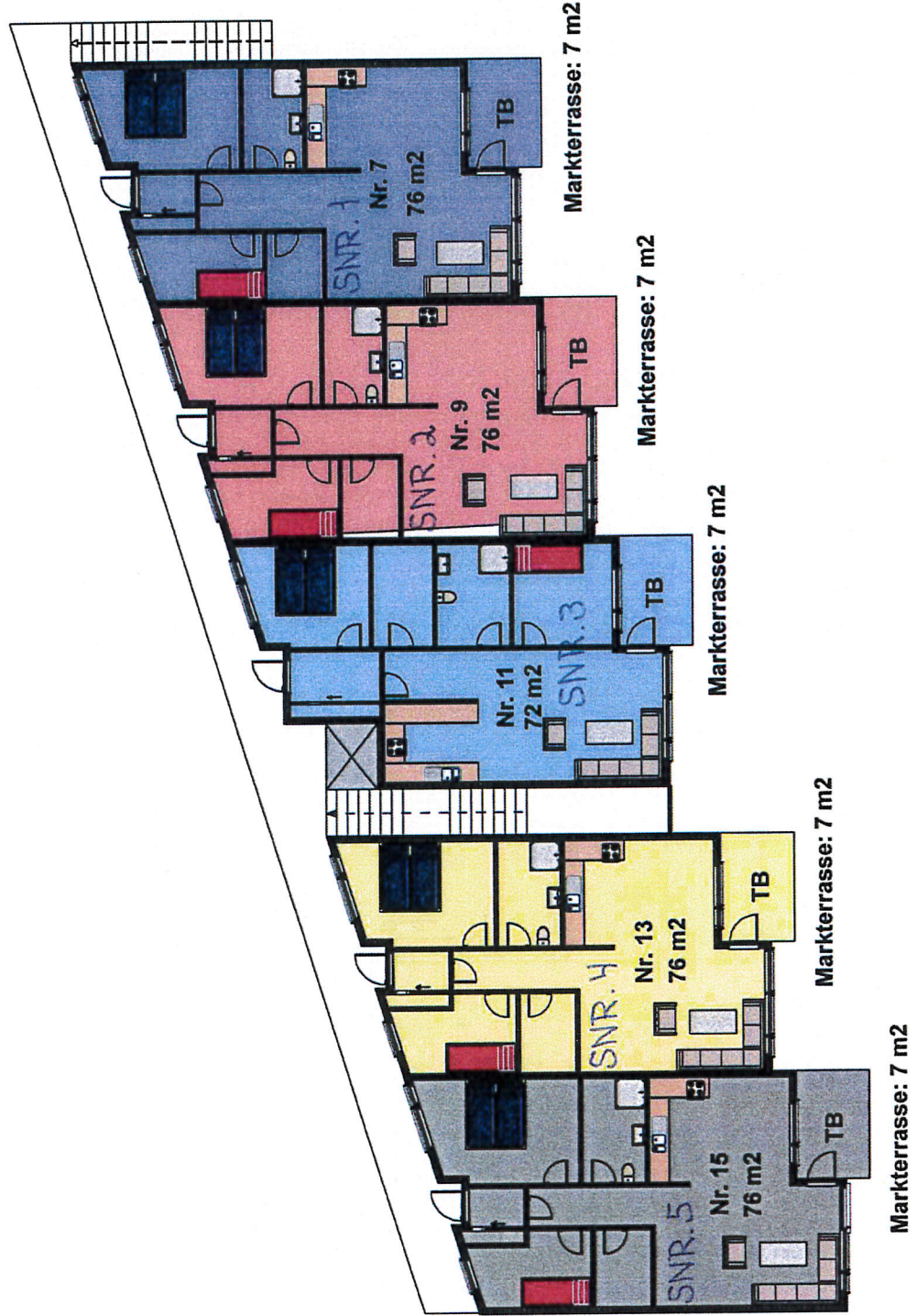
Tomteareal: 1598 m2

- Bolig: 654 m2
- Uteoppholdsareal: 834 m2
- Parkeringsareal: 110 m2

Sum fellesareal: 944 m2

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent <i>29.09.11</i>	Målestokk		
28.09.11	RTC	<i>Roy Joe Christensen</i>	1:500		
Tiltakshaver: Rakkeveien Bolig AS Adresse: Rakkeveien 25, 3294 Stavern GBnr: 4039/ 59				Erstatning for:	Erstattet av:
Henvising:		Beregning:			

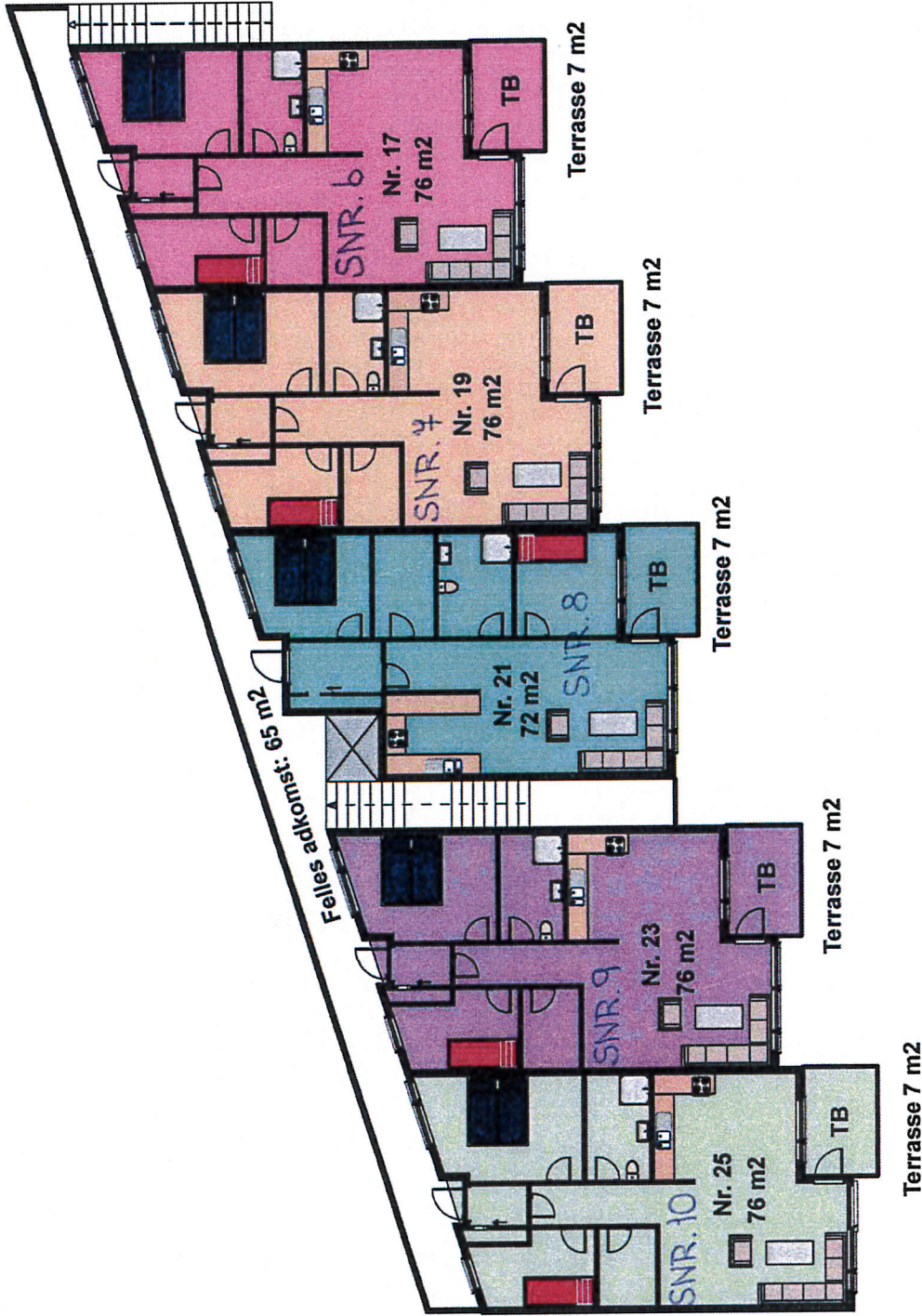




Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
28.09.11	RTC	29.09.11	1:500-200
Tiltakshaver: Rakkeveien Bolig AS			
Adresse: Rakkeveien 25, 3294 Stavern			
GBNr: 4039/ 59			
Erstatning for:		Erstattet av:	
Plan 1 etg.			
Henvising:		Beregning:	







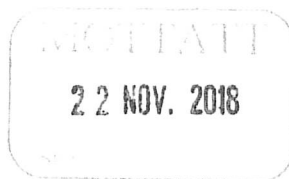
Date	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
28.09.11	RTC	29.09.11	1:500-200
Tiltakshaver: Rakkeveien Bolig AS		Erstatning for:	
Adresse: Rakkeveien 25, 3294 Stavern		Erstattet av:	
GBnr.: 4039/ 59		PLAN 2 EFG.	
Henvising:		Beregning:	







Kartverket



LEINÆS & PARTNERS  
POSTBOKS 27  
3251 LARVIK

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 22-18-0231 (Camilla Bjaaland)  
Vår referanse: 1664790/8502756  
Bestilling: A2 2018-11-19 47

Dato  
19.11.2018

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1111327	200	17.12.2014	RESEK/TILLEGGSSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0712 LARVIK	4039	59	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På [www.seeiendom.no](http://www.seeiendom.no) er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



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

### Rekvirent(er) av forretning

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

### Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 0709      Gnr 4039      Bnr 59

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Rett kopi bekreftes  
*ostern*



Doknr: 1111327 Tinglyst: 17.12.2014  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring<sup>1)</sup> 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					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0709	Larvik	4039	59		

2. Hjemmelshaver(e)		SAMEIE RAKKEVEIEN		ORG. NR. 914 365 503	
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>			
	Kari Otterstad	83/1644			
	Finn Otterstad	83/1644			
	Annbjørg S. Andersen	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	For-mål <sup>4)</sup>	Brok (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brok (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brok (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brok (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>		
1				13				25				37					
2				14				26				38					
3				15				27				39					
4				16				28				40					
5				17				29				41					
6				18				30				42					
7				19				31				43					
8				20				32				44					
9				21				33				45					
10				22				34				46					
11	N	6		23				35				47					
12				24				36				48					
Sum tellere:								6	= nevner:				6				

4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>

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. Leinæs*  
Knut H. Leinæs

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 ~~kjeller~~ 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)

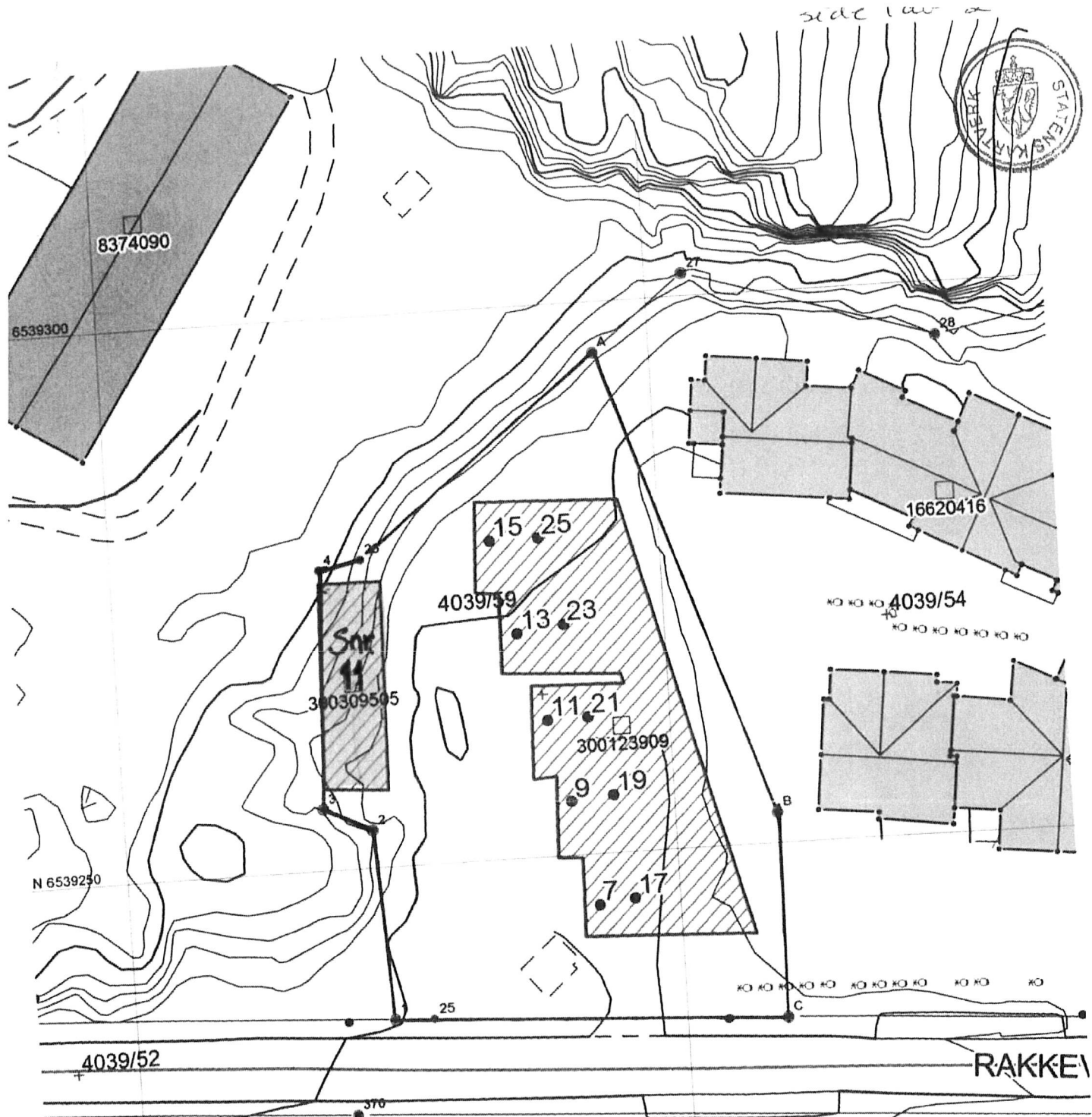
*Per Arminsson*  
*Lasse Kistian Heblia's*  
*PlaneEvis Østevold*  
*Samkjøper S. Andersen.*  
*Frédéric A. Indurson*  
1) *Lloyd Glenn Wetland*  
2) *Geir Gutterød*  
*Ingar Tvedt*  
*Linn Utvestad*  
*Kari Østervold*  
*2014 H. de Bøttger / Rabbe*

Ektefelle/registrert partner

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

*Prøy Zylhous*  
*Patrycja Kfala*  
*Aage Gje Saamun*

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



Gbnr. 4039/59

Anne-Elin Gran

Larvik kommune  
 Oversiktskart

Utskrevet dato: 04.12.2014  
 Målestokk: 1:500

Kartgrunnlag er teknisk kart laget fra 1993-2005  
 Eiendomsgrenser i kartet er ikke rettsgyldige.

N 6539200

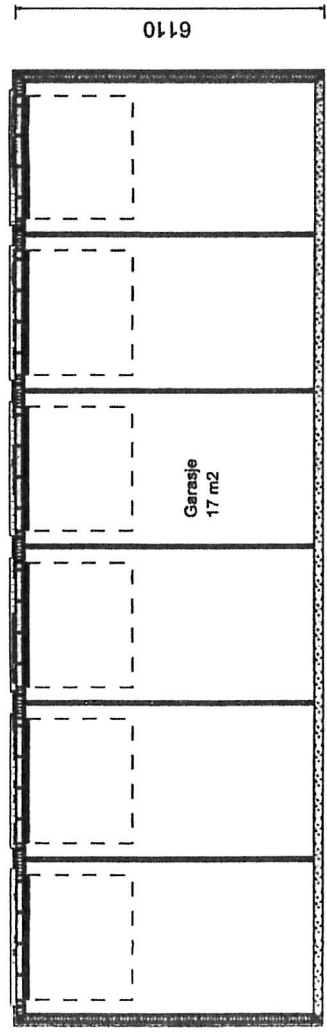
E 559650

1/4-14

Bent Amundsen  
 Lasse Kristian Hellebø  
 Hanne Eise Berge  
 Arvid 519 s. Bakken  
 Fredrik S. Indrum  
 Lloyd Glenn Wetland  
 Geir Guttstad  
 Ingar Paulsen  
 Finn Ottstad  
 Karl Otterstad  
 Vidar Høyer-Karlsen  
 Leif Ljøllas  
 Patrycja Kikij  
 Aage Jørn Sævi

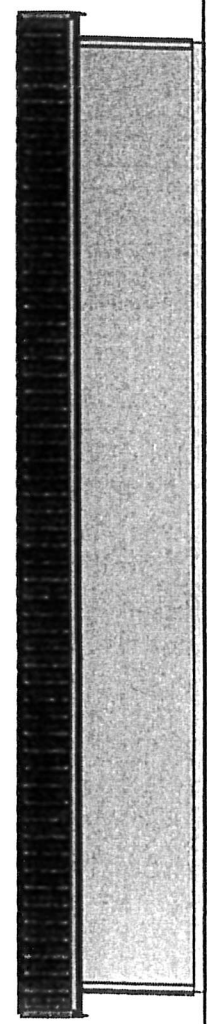
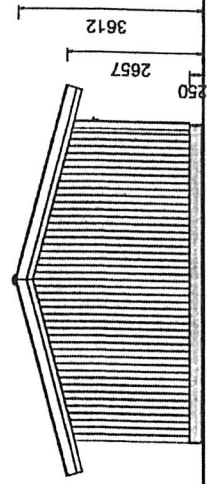
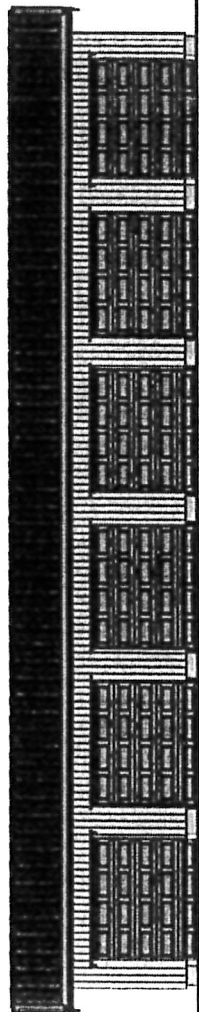
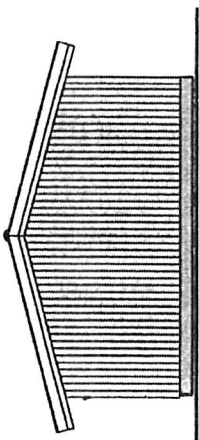
Rett kopi/bekreftes  
 Knut H. Leinaes  
 Advokat

Side 2 av 2



18360

BYA garasjeanlegg: 115 m2



Garasjeanlegg

Eventyrhus Larvik AS

Tegnet av: RTC  
Dato: 12.03.12

Adresse: Rakkeveien 25, 3294 Stavern  
GBNR: 4039/ 59

Tiltakshaver:  
Rakkeveien Bolig AS

**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>8)</sup>**

- Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),  
eller  
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Stavern, 25.11.14

Underskrift

Ingar Paulsen Berit Amundsen  
Hanne E Skrede

Ingar Paulsen, Berit Amundsen, Hanne E Skrede

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

- Befaring er foretatt  
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>  
 Tillatelsen er inntatt nedenfor  
 Tillatelsen følger vedlagt



Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

4039 59

11

Larvik

kommune

Dato

Stempel og underskrift

4/12-14

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 sameietets samtykke er nødvendig, 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 Zytewicz	83/1644
Ingar Paulsen	83/1644
Liv Berit Haugen Paulsen	83/1644
Lasse Kristian Hekkås	83/1644
Hanne Elise Skrede	83/1644
Rakkeveien Bolig AS	324/1644



## 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

# 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

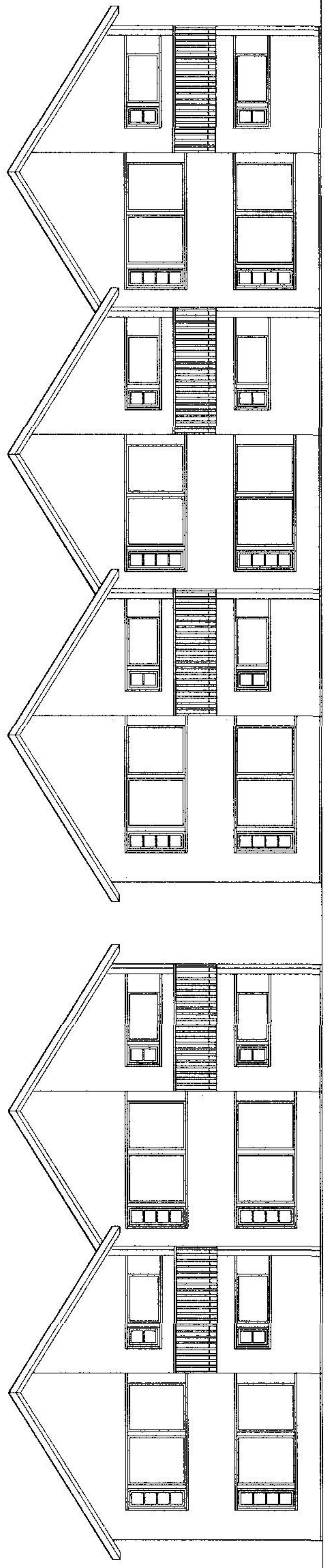
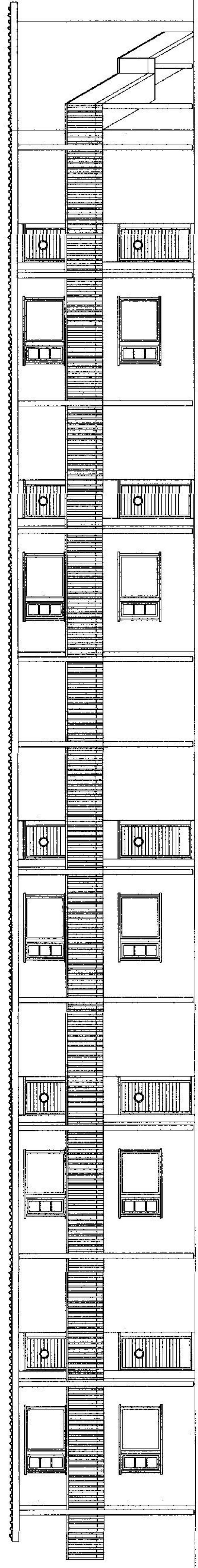
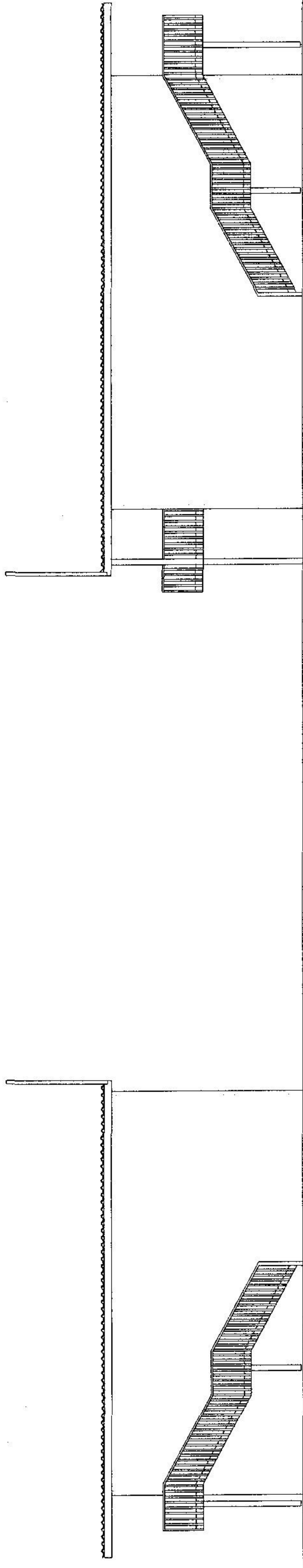
Tom Mangelrød  
bygningsinspektør





TOTALT BRUKSAREAL FOR 6 LEILINGETER I 2. ETG 384,3 M<sup>2</sup> BRA

PROSJEKT		KONSTRUKTØR	
PLAN 2. ETASJE	1:200	SIV.ARK. NIKH. KENNESON	1:200
03 SPÅLELEIÐETER ØRE VLE		ØRE VLE 501 LØYR KØPPEK ØRØRSTEN 3S	
12.03.2010		12.03.2010	



FASADER		SIVARK Ivar Kainsson	
Proj. No.	1200	Proj. No.	1200
Proj. No.	1200	Proj. No.	1200
NO SMÄLLEIGHETER GREVE		LÖNSLÖSEN BILG AS	
GÅSE 402/93 LÄNNE ÖPPNARE NÅSVEGEN 75		LÖNSLÖSEN BILG AS	

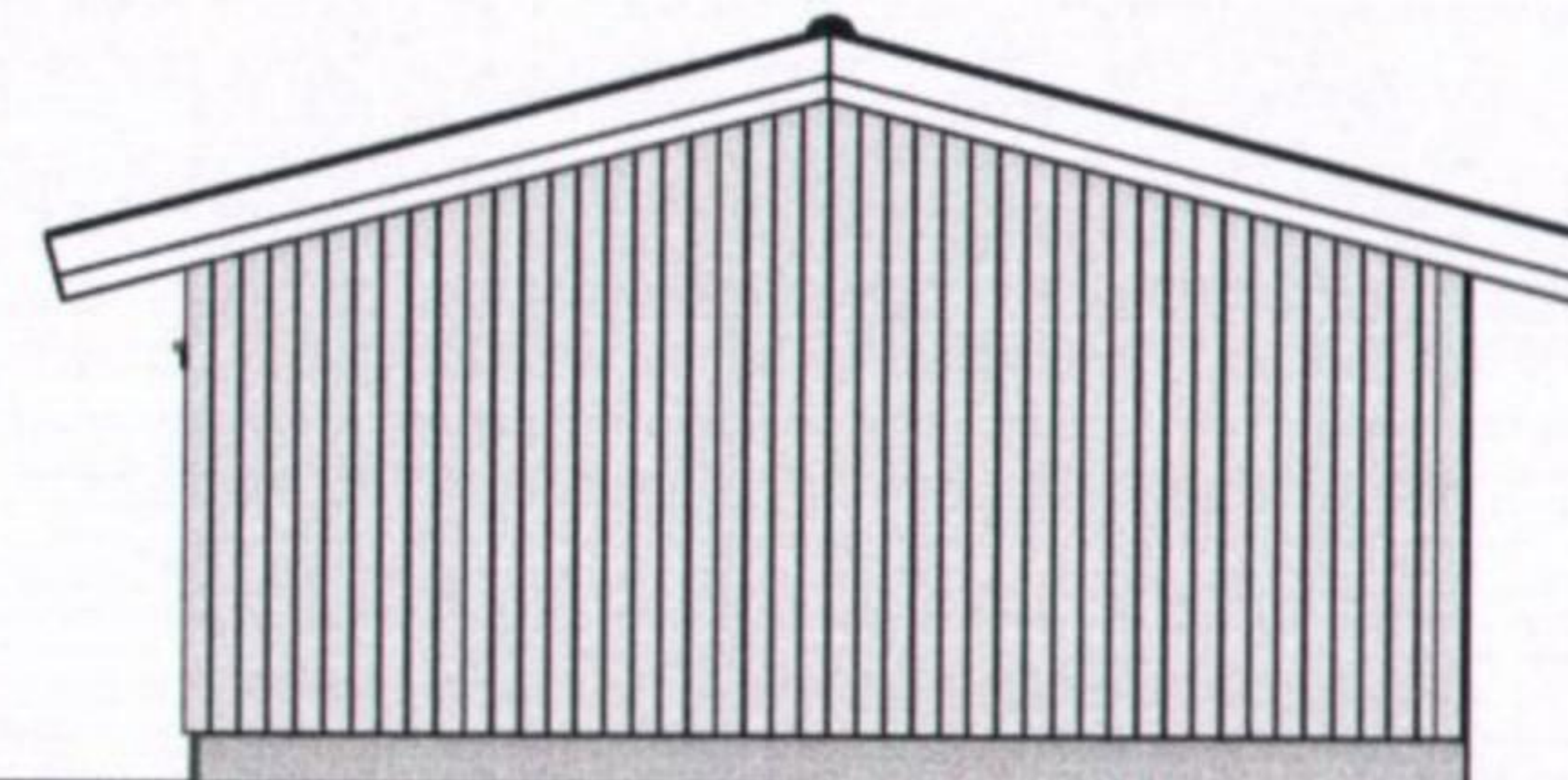
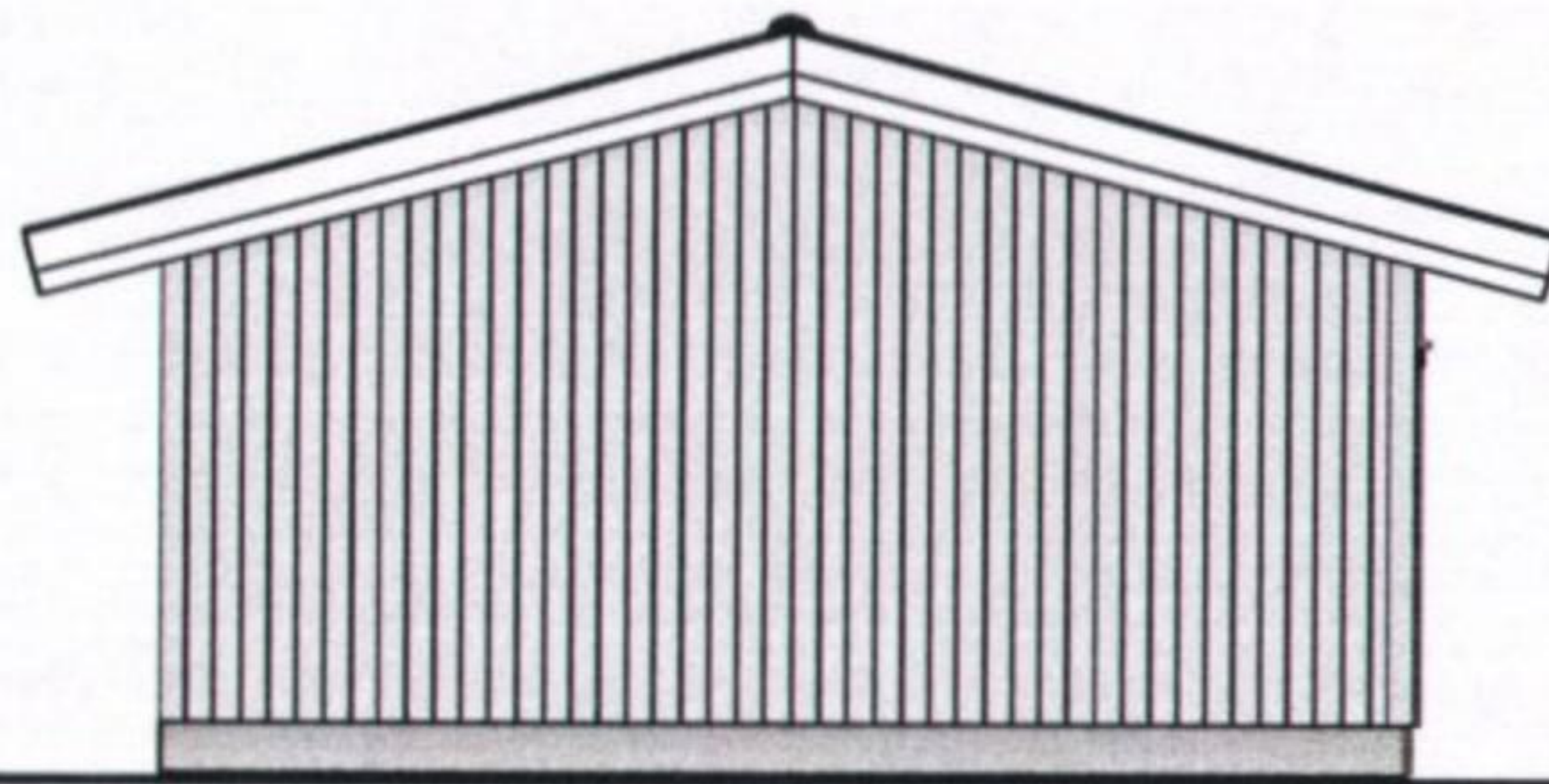
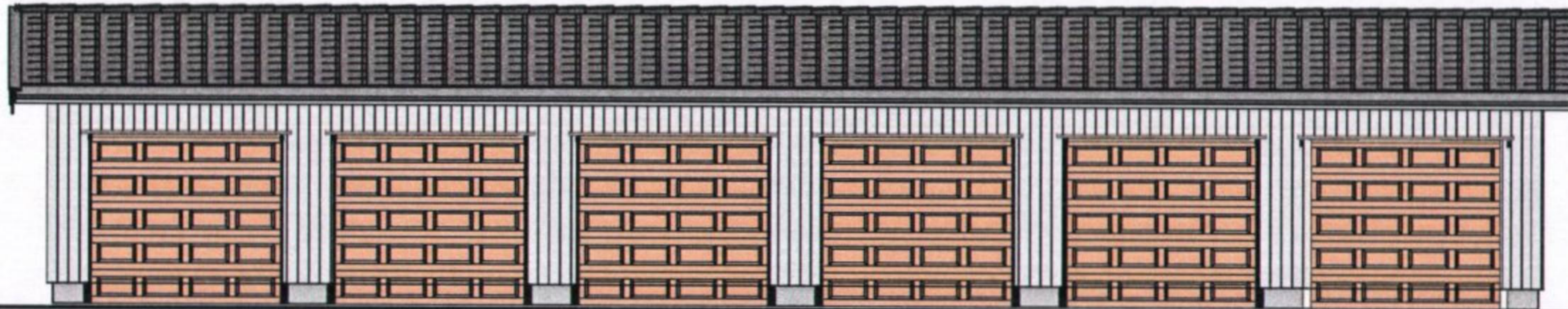
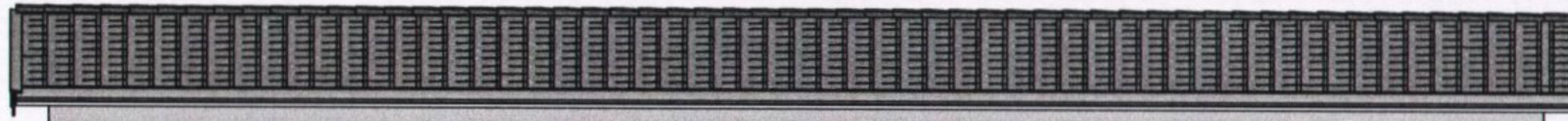
E-1




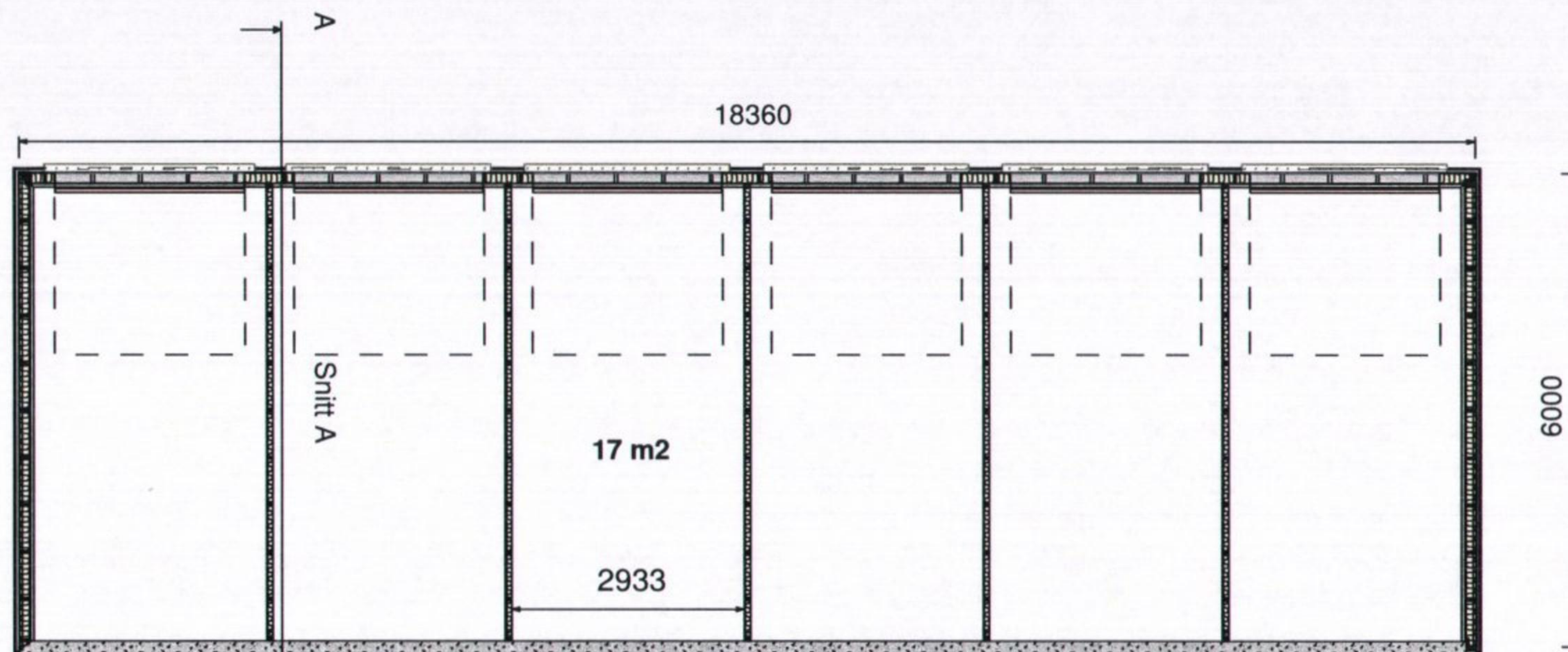


PLAN 2 ETAGE		SWARK, HOF, KELLER
NO. 100	1200	1200
TO CHARLESTER GREVE		1200
BY ARCHITECT		1200
BY ENGINEER		1200
BY CONTRACTOR		1200

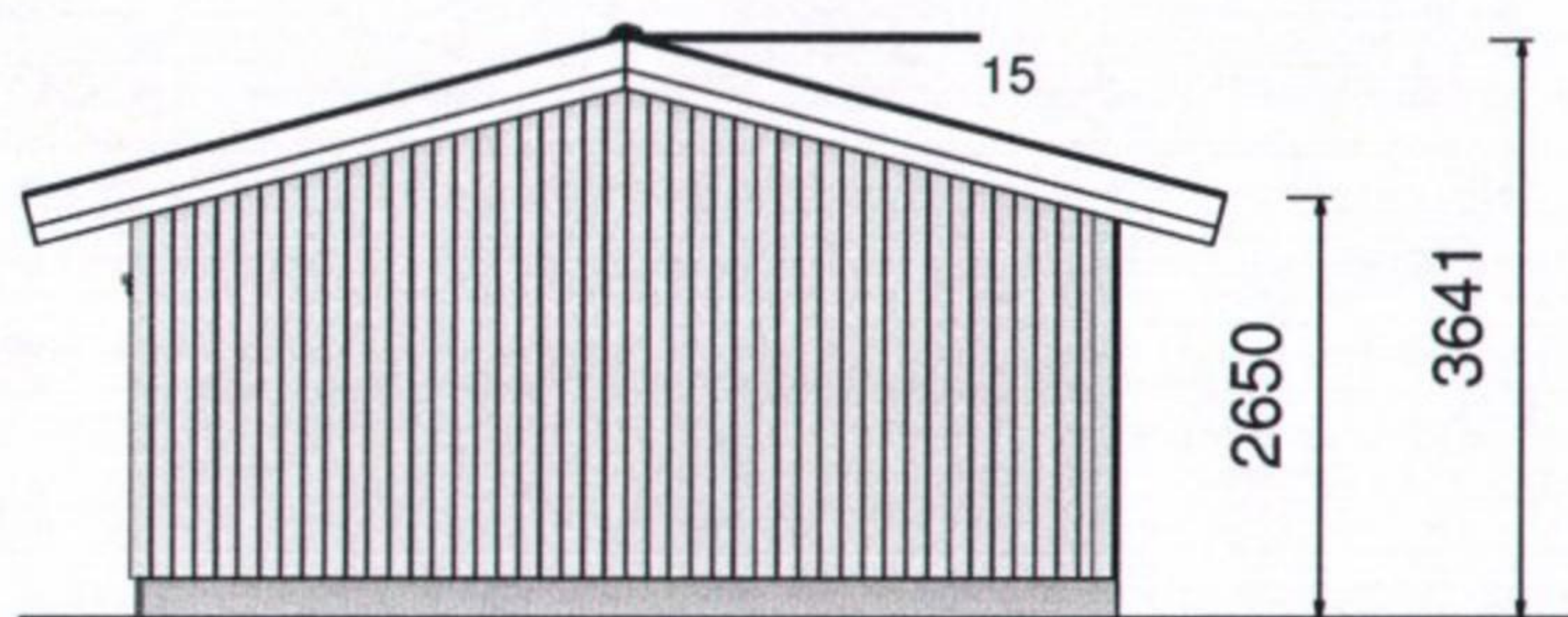
TOTAL BRUKSAREAL FOR 6 LEIENHETER I 2 ETG 384,3 M2 BRA



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

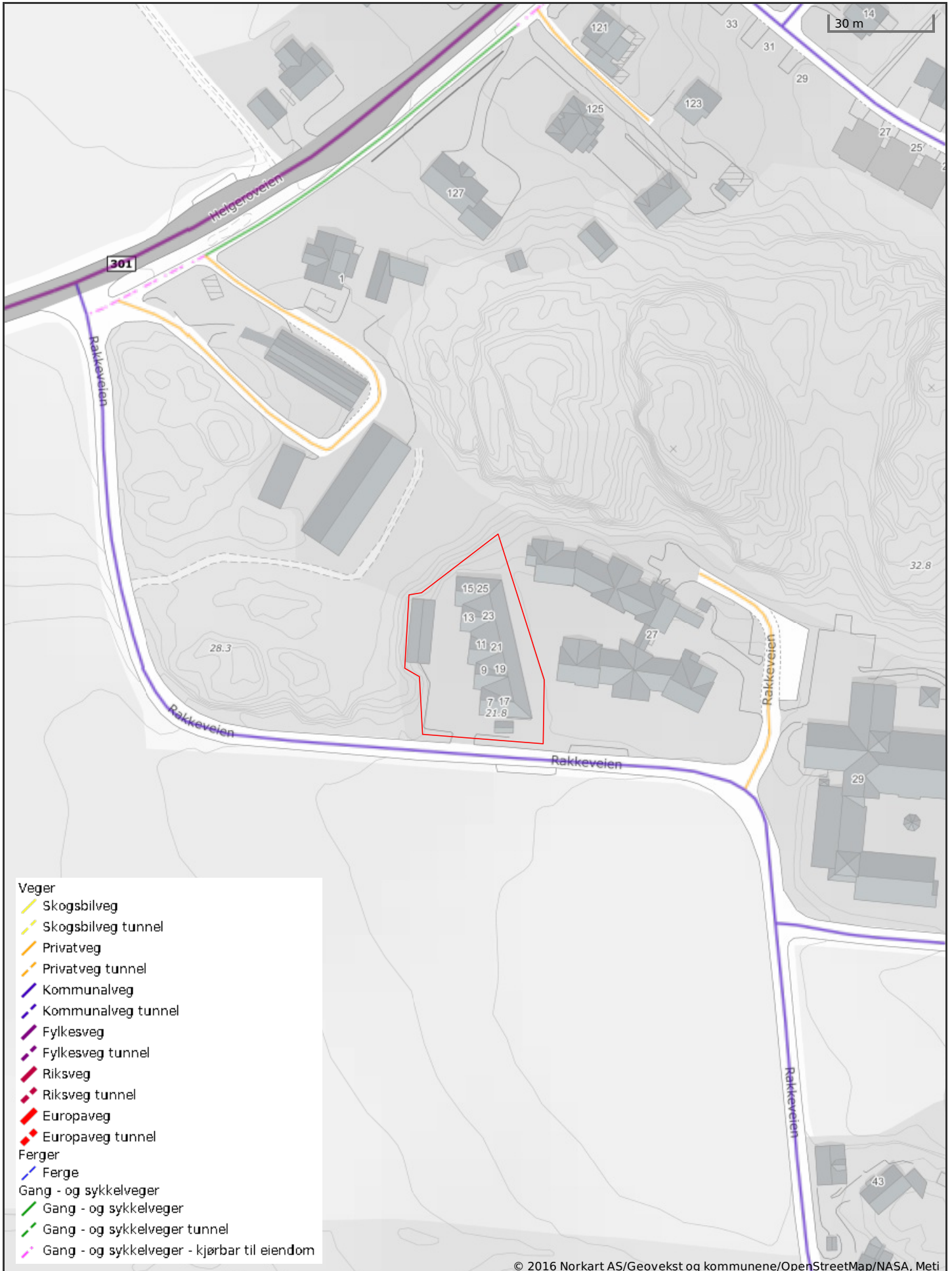


BYA garasjeanlegg: 114 m2



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

# Vegstatuskart for eiendom 3805 - 4039/59//4





Larvik kommune

## Ledningskart

Eiendom: 4039/59/0/4  
Adresse: Rakkeveien 13  
Dato: 12.10.2020  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



©Norkart 2020

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

# Eiendomskart for eiendom 3805 - 4039/59//4



5 m



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- |                                  |  |                                  |                                     |
|----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- 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 punktfaste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig          | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant       | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig    | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet |                                  | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 783,60 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32		<b>Nord</b>	6539249,2	<b>Øst</b> 558677,2
<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b> <b>Radius</b>
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



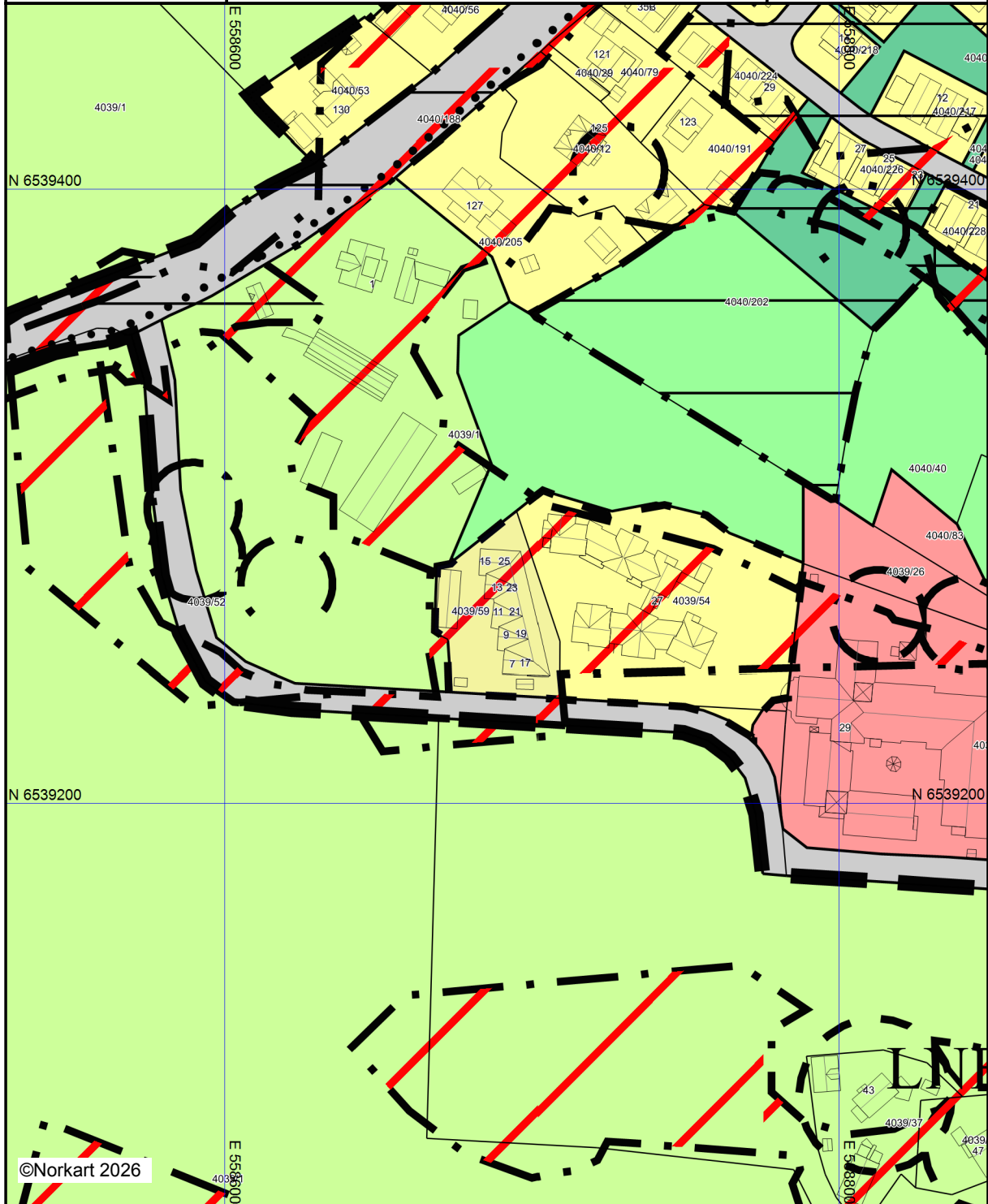
Larvik kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 4039/59/0/1  
Adresse: Rakkeveien 7  
Dato: 18.03.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

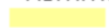
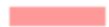



©Norkart 2026


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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende

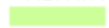
### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Veg - eksisterende






### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Naturområde - eksisterende

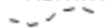
### *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfu*

-  LNFR-areal - eksisterende

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)*

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - eksisterende
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt






### *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008)*

-  Bestemmelseområde

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)*

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense





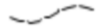









### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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

### *Bygningsmessige anlegg*

-  Vegg frittstående

### *Bygninger*

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



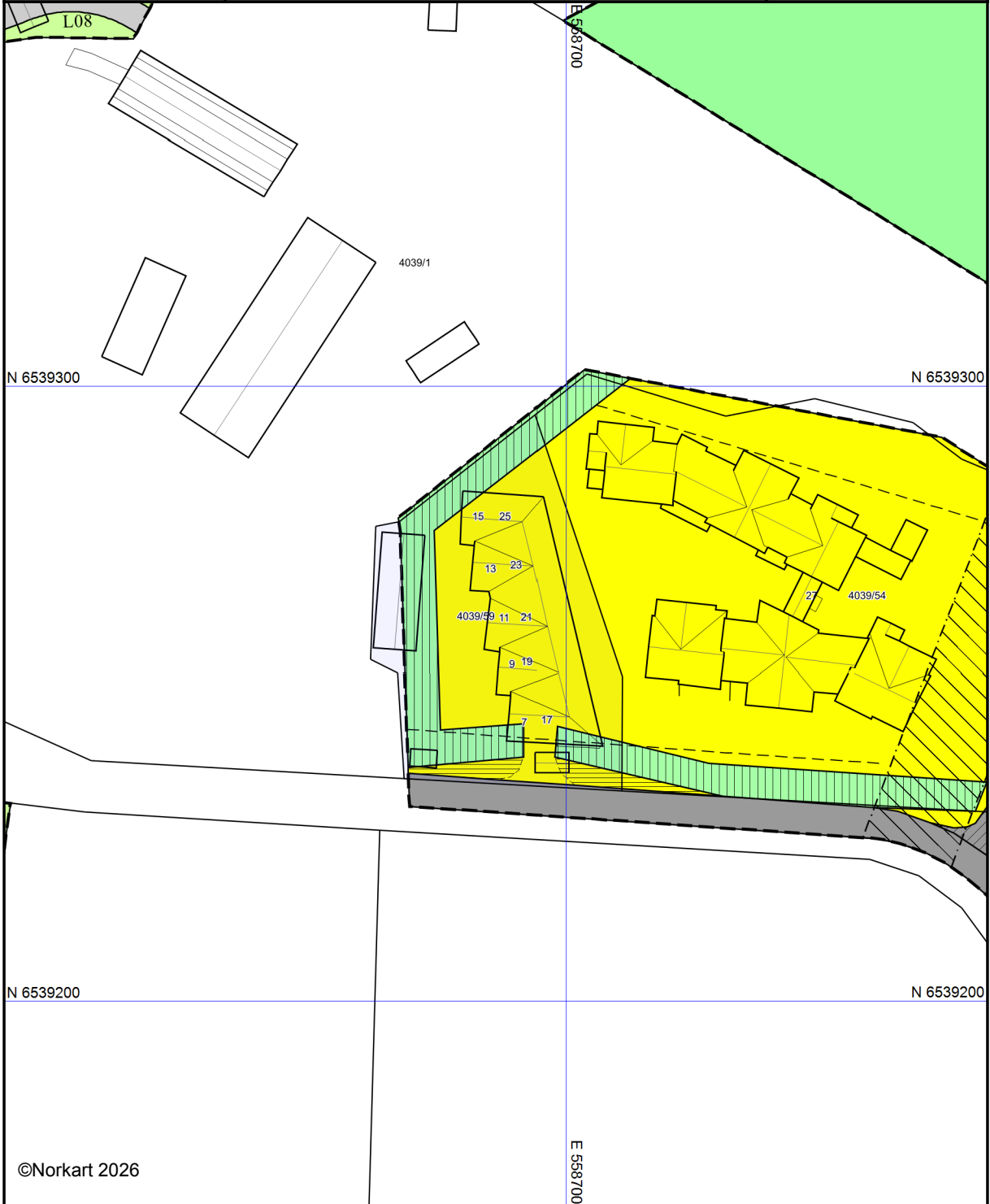
Larvik kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 4039/59/0/1  
Adresse: Rakkeveien 7  
Dato: 18.03.2026  
Målestokk: 1:1000



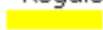



















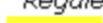
































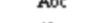
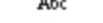
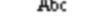










UTM-32



©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)		Veranda
	Konsentrert småhusbebyggelse		Bygningslinje
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehus)		Taksprang
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 1)		Mønelinje
	Kjøreveg		Låvebru
	Annen veggrunn		
	Gang-/sykkelveg		
	Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)		
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatør)		
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 3)		
	Parkbelte i industristøk		
	Frisiktsone ved veg		
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 4)		
	Felles avkjørsel		
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 5)		
	Grense for restriksjonsområde		
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 6)		
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus		
	Nærmere angitte andre typer anlegg		
	Lekeplass		
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 7)		
	Kjøreveg		
	Gang- og sykkelveg		
	Annen veggrunn, teknisk anlegg		
	Parkeringsplasser		
	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)		
	Naturområde		
	Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluftsliv (PBL2008 § 2)		
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR		
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 3)		
	Sikringsone - Frisikt		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE		
	Sikringsonegrense		
	Angitthensyngrense		
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Faresonegrense		
	Formålsgrense		
	Byggegrense		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kant kjørebane		
	Stenging av avkjørsel		
	Avkjørsel		
	Påskrift feltnavn		
	Påskrift reguleringsformål/arealformål		
	Påskrift areal		
	Påskrift radius		
	Påskrift plantilbehør		
	Bygningsmessige anlegg		
	Vegg frittstående		
	Bygninger		
	Taksprang Bunn		
	Bygning		
	Takkant		
	Takoverbygg		
	Takoverbygg kant		
	Trapp inntil bygg, kant		



**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 Byggeområder
- 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 området sørlige del mot kommunal veg skal være i 1 etasje med maksimal gesimshøyde lik 3,5 m.  
Husrekken i området 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 beplantes. Grøntarealer opparbeides med plenlegg 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 luftstrek. 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 avkjørlene.


§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

## § 9-4 Bestemmelsesområde - Boligsone:Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH\_1)

Byggetiltak innenfor området skal bevare og styrke områdets kvaliteter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes i forhold til eksisterende omgivelser. Det skal foretas en konkret vurdering av landskap, terreng, bebyggelsesstruktur, volum, takform, materialbruk og fasadeuttrykk i forhold til hva som kan tillates av nye tiltak. Nye byggetiltak skal ta hensyn til nærområdets eksisterende bebyggelsesstruktur, bygningsvolum og utforming.

Nye tiltak skal tilpasses/videreføre den enhetlig bebyggelsesstrukturen i området, dvs. volum, takform, materialbruk og fargebruk.

## § 10 HENSYNSSONER

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

#### 1) Naturfare

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

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

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

#### 2) Ras og skredfare; Kvikkleire - H310\_1:

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

#### 3) Ras og skredfare; Kvikkleire - H310\_2:

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

#### 4) Ras og skredfare; Skred i bratt terreng - H310\_3, H310\_4 og H310\_5:

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynssonene Snøskred - H310\_3, Steinsprang - H310\_4 og Jord- og flomskred - H310\_5 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

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

#### 5) Flomfare - H320\_1:

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

grunnvannet, skal grunneier for kilden varsles og gis anledning til å uttale seg før ny arealbruk, grunnboringer og lignende tiltak eventuelt godkjennes. Nødvendig dokumentasjon på virkningene av byggeaktivitet skal foreligge før rammetillatelse gis.

7) Sikring av larvikittforekomster – H190 1

Det er avsatt hensynssoner rundt Larvikittbruddene som skal sikre forekomstene. Byggetiltak som ikke er knyttet til steinindustrien, bør ikke tillates i hensynssonene.

8) Sikring av mineralforekomster – H190 2

Forekomsten av mineralressurser innenfor hensynssonene skal sikres.

## § 10-2 Faresoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6

1) Naturfare

I områder med naturfare skal det ikke iverksettes tiltak som kan medføre fare for liv og helse., jf. teknisk forskrift TEK 17.

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

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

2) Ras og skredfare; Kvikkleire - H310 1:

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

3) Ras og skredfare; Kvikkleire - H310 2:

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

4) Ras og skredfare; Skred i bratt terreng - H310 3, H310 4 og H310 5:

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynssonene Snøskred - H310\_3, Steinsprang - H310\_4 og Jord- og flomskred - H310\_5 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

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

5) Flomfare - H320 1:

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

6) Skytebane – H360 1:

Det kan ikke iverksettes tiltak uten at disse er avklart i en reguleringsplan.

# Rakkeveien 7

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	0 min 🚶 0 km
🚶 Larvik stasjon Linje RE11, RX11	14 min 🚶 8.9 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	30 min 🚶

## Skoler

Stavern skole (1-7 kl.) 215 elever, 13 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 10 klasser	5 min 🚶 2.5 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	19 min 🚶 10.7 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

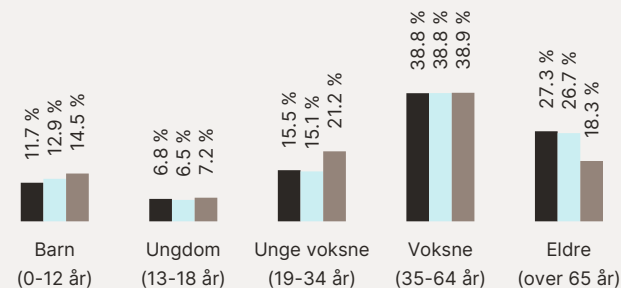


Kvalitet på skolene  
Bra 72/100



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 (0-5 år) 86 barn	7 min 🚶 0.6 km
Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	7 min 🚶 3.6 km
Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 ... 64 barn	7 min 🚶 3.8 km


## Dagligvare


Meny Stavern PostNord, søndagsåpent	21 min 🚶 1.8 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

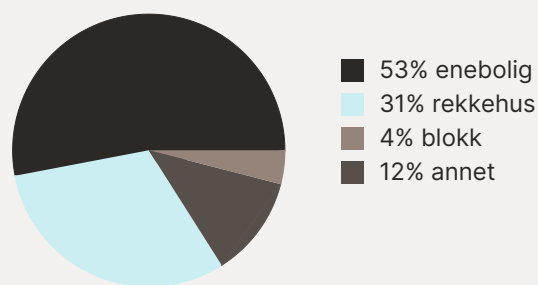
 Støynivået  
Lite støynivå 95/100

 Trafikk  
Lite trafikk 88/100

## Sport

- |  |  |
|--|--|
|  Presteløkka Ballbane | 7 min     |
| Ballspill  | 0.6 km   |
|  Nesjarheim         | 8 min   |
| Aktivitetshall, ballspill  | 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»

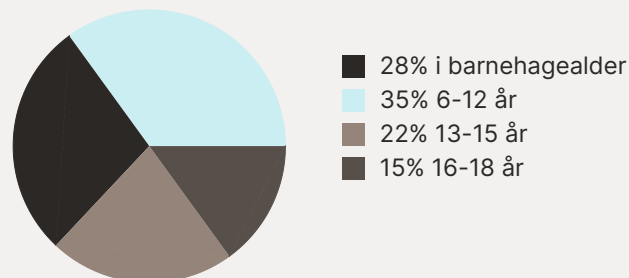
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

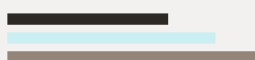
- |   |  |
|---|--|
|  Fritzøe Brygge      | 12 min  |
|  Vitusapotek Stavern | 20 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



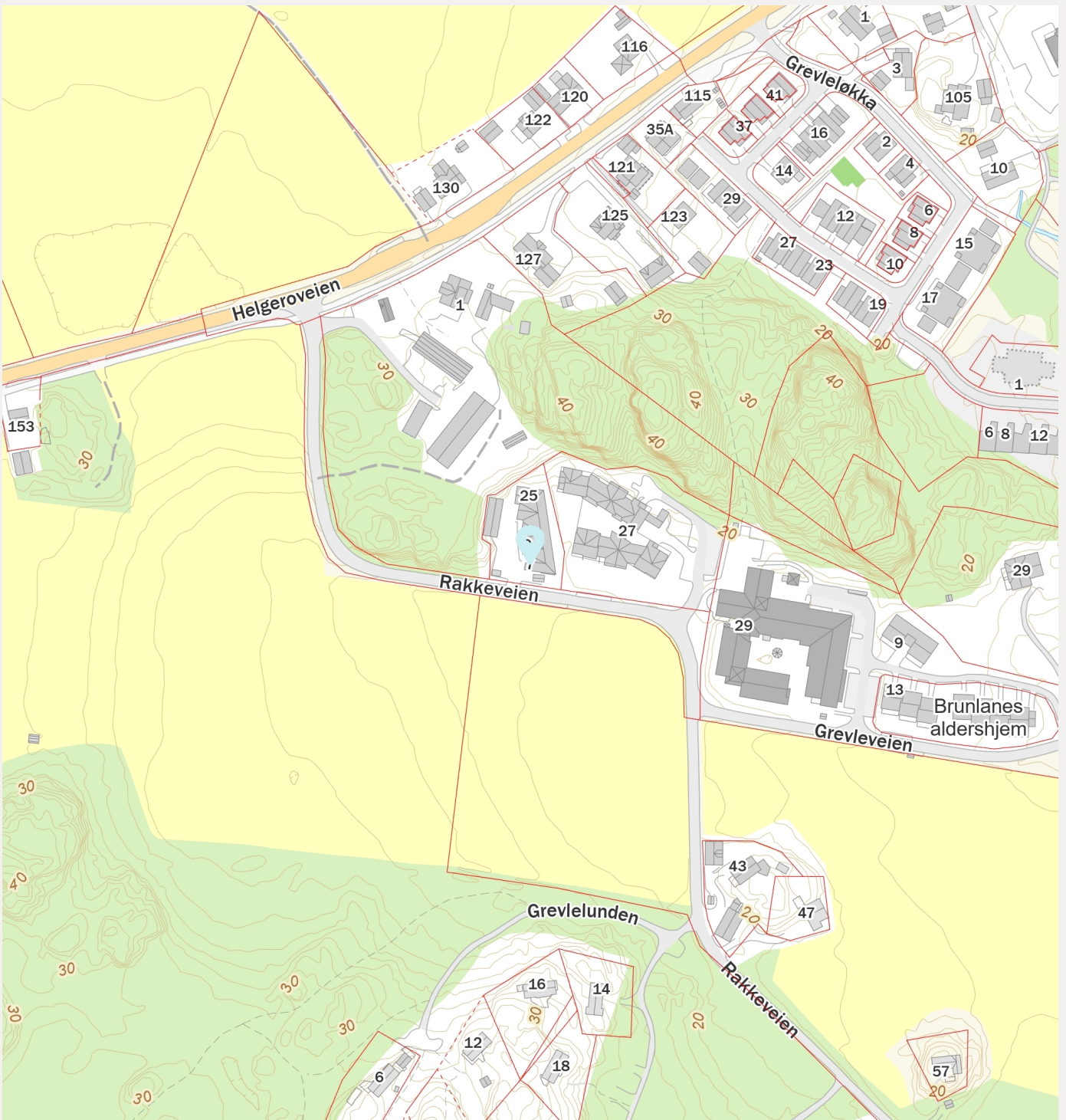
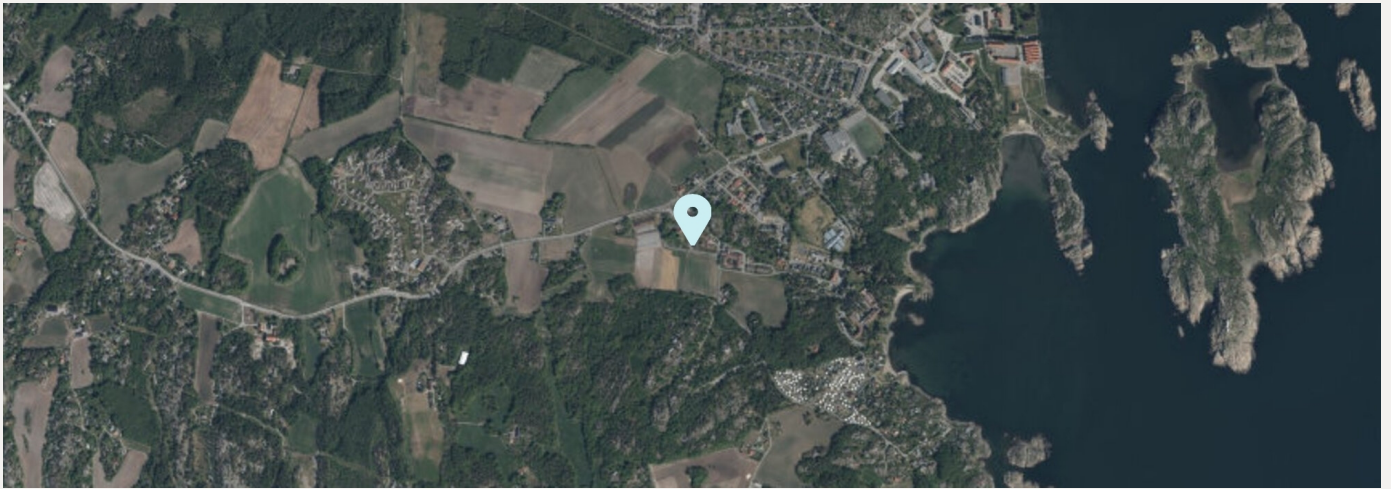
0%

50%

-  Torsrød/Fredriksvern
-  Stavern
-  Norge

## Sivilstand

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





# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

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

### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

## Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- |   |             |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,-  |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | kr 8 950,-  |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr.                         | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | kr 13 650,- |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på [gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).