PRIVATMEGLEREN
LARVIK

SANDEN 28

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Informasjon fra kommunen

Informasjon fra forretningsfører

Tinglyste dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Sanden 28

Nabolaget Larvik sentrum - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre

SKOLER

Langestrand skole (1-7 kl.) 98 elever, 6 klasser	13 min 1 km	
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	13 min 1.1 km	
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	7 min 2.5 km	
Sandefjord videregående skole 1880 elever	16 min 16.3 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Hammerdalen	4 min
Farris Bad, Larvik	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Fritzøe Brygge Linje 01, 03, 04, 206, 208	3 min 0.2 km	
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	6 min 0.4 km	
Sandefjord lufthavn Torp	18 min	

BARNEHAGER

Jegersborg barnehage (1-5 år) 36 barn	9 min 0.6 km	
Leikvang barnehage (1-5 år) 28 barn	13 min 1 km	
Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 år.. 26 barn	16 min 1.2 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Hammerdalen	3 min
Rema 1000 Olavsgate	10 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Fritzøe Brygge	4 min
Vitusapotek Fritzøe Brygge	4 min
Larvik Vinmonopol	9 min

SPORT

Indre Havn Basketballbane	4 min
Bergeløkka Balløkke	13 min
Family Sports Club Langestrand	5 min
Mudo Larvik	10 min

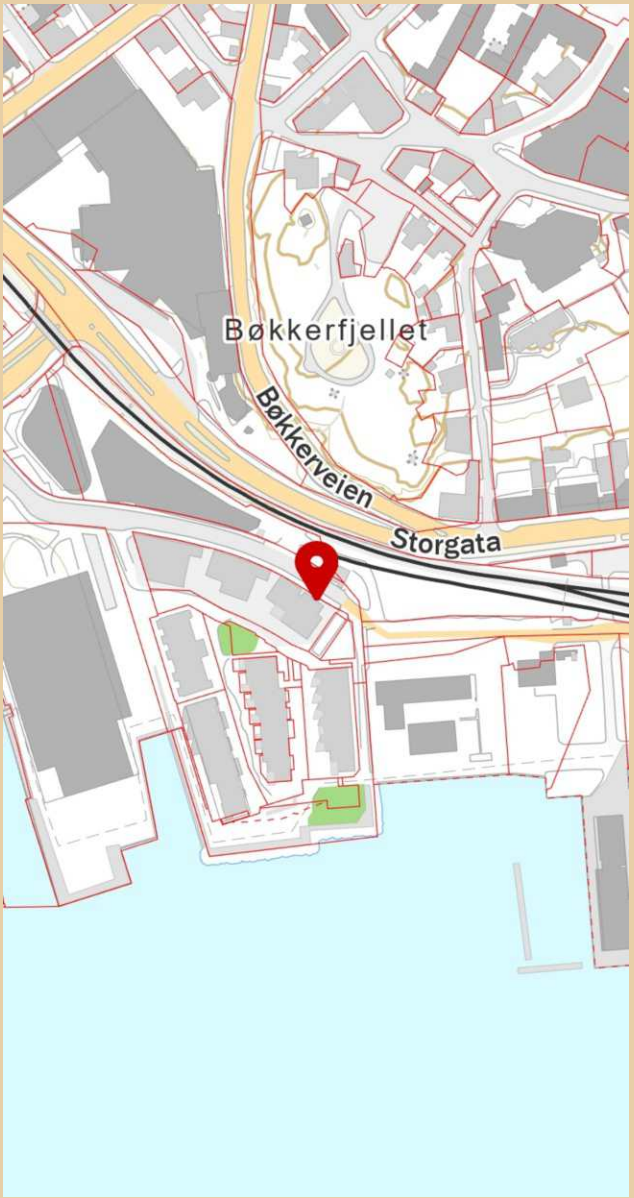
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

Gateparkering
Lett 76/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Sanden 28

Nabolaget Larvik sentrum - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre

SKOLER

Langestrand skole (1-7 kl.) 98 elever, 6 klasser	13 min 1 km	
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	13 min 1.1 km	
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	7 min 2.5 km	
Sandefjord videregående skole 1880 elever	16 min 16.3 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Hammerdalen	4 min
Farris Bad, Larvik	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Fritzøe Brygge Linje 01, 03, 04, 206, 208	3 min 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	6 min 0.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	18 min

BARNEHAGER

Jegersborg barnehage (1-5 år) 36 barn	9 min 0.6 km
Leikvang barnehage (1-5 år) 28 barn	13 min 1 km
Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 år.. 26 barn	16 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hammerdalen	3 min
Rema 1000 Olavsgate	10 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Fritzøe Brygge	4 min
Vitusapotek Fritzøe Brygge	4 min
Larvik Vinmonopol	9 min

SPORT

Indre Havn Basketballbane	4 min
Bergeløkka Balløkke	13 min
Family Sports Club Langestrand	5 min
Mudo Larvik	10 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

—

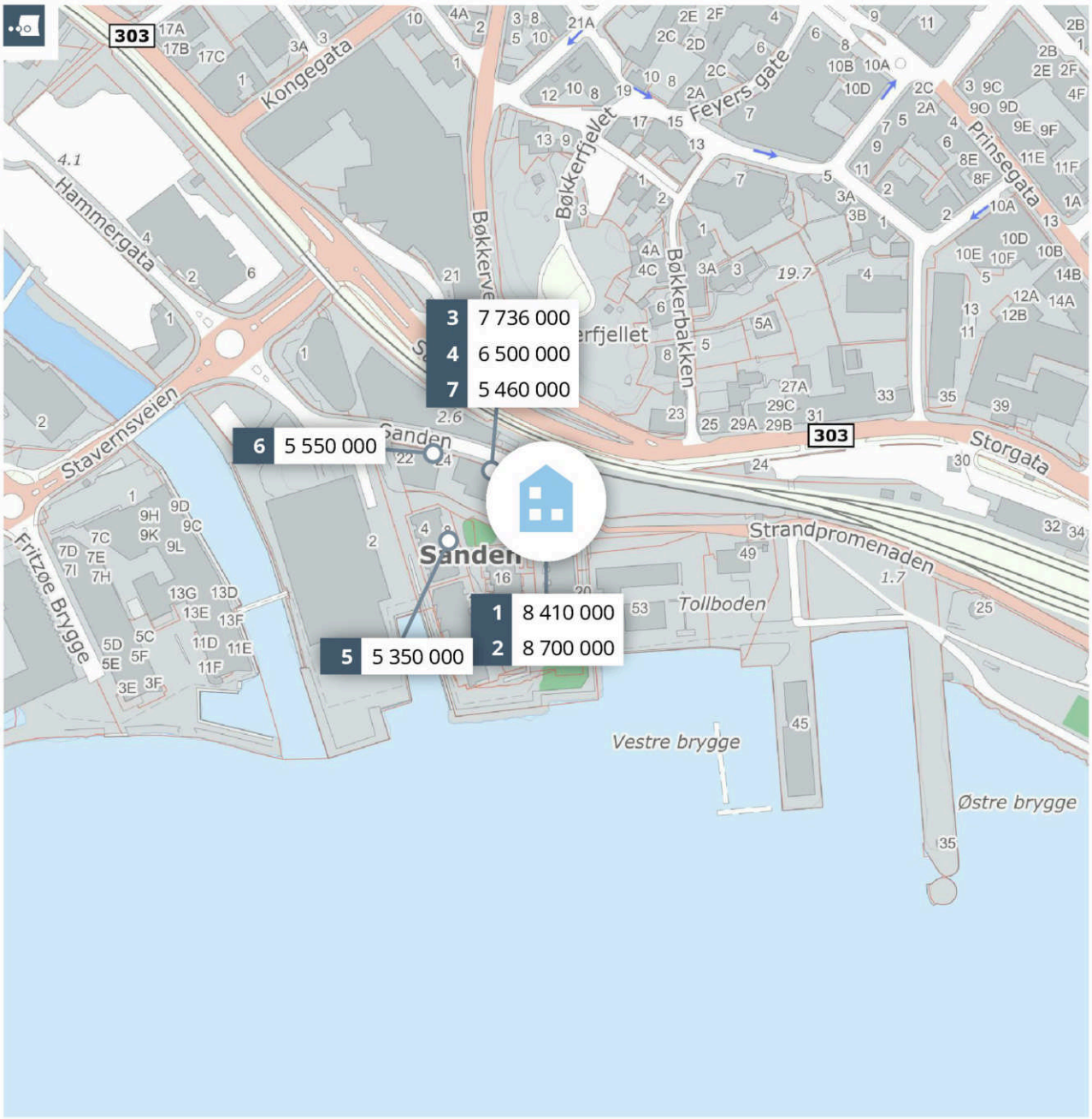
Gateparkering
Lett 76/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026



Meglers verdivurdering

SANDEN 28

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 27.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Siri Tvetene Istre.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sanden 28, 3264 LARVIK

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 3020 BNR 2801 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS SENTRUM

Verdivurdert til

4 500 000

3 390 000	7 890 000	82 188
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	96 m²	5 m²	19 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	20 128
Formue	41 902
Soverom	-
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sanden 28									
	95 m²	2023	6. etg	2 sov	23.08.2025	4 390 000	**4 390 000**	4 020 000	8 410 000	**88 526**
2	Sanden 28									
	103 m²	2023	5. etg	2 sov	31.03.2025	4 350 000	**4 350 000**	4 350 000	8 700 000	**84 466**
3	Sanden 26									
	96 m²	2023	5. etg	2 sov	30.06.2025	3 950 000	**3 800 000**	3 936 000	7 736 000	**80 583**
4	Sanden 26									
	90 m²	2023	3. etg	2 sov	17.06.2024	6 390 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**72 222**
5	Sanden 8									
	63 m²	2016	4. etg	2 sov	25.02.2026	5 300 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**84 921**
6	Sanden 24									
	65 m²	2023	7. etg	1 sov	16.01.2026	2 490 000	**2 250 000**	3 300 000	5 550 000	**85 385**
7	Sanden 26									
	82 m²	2023	3. etg	2 sov	16.10.2024	2 740 000	**2 700 000**	2 760 000	5 460 000	**66 585**

Velkommen til Sanden 28 – en delikat borettslagsleilighet beliggende i byggets 2. etasje.
Den innglassede verandaen blir en naturlig forlengelse av leiligheten, og gir deg muligheten til å nyte hyggelige sammenkomster og rolige stunder store deler av året.

Innvendig fremstår leiligheten som pent oppgradert med lyse og delikate farge- og materialvalg. Stilen er gjennomført, og planløsningen er svært god.
Badene er pent flislagt, hvorav det ene er kombinert vaskerom. For øvrig er det en-stavs parkett i oppholdsrom og soverom.

Leiligheten ligger i et moderne bygg og har en svært attraktiv beliggenhet i Indre Havn i Larvik. Her bor du med sjøen i umiddelbar nærhet, samtidig som du har gangavstand til sentrum, tog, buss, rekreasjonsområder og et rikt uteliv.

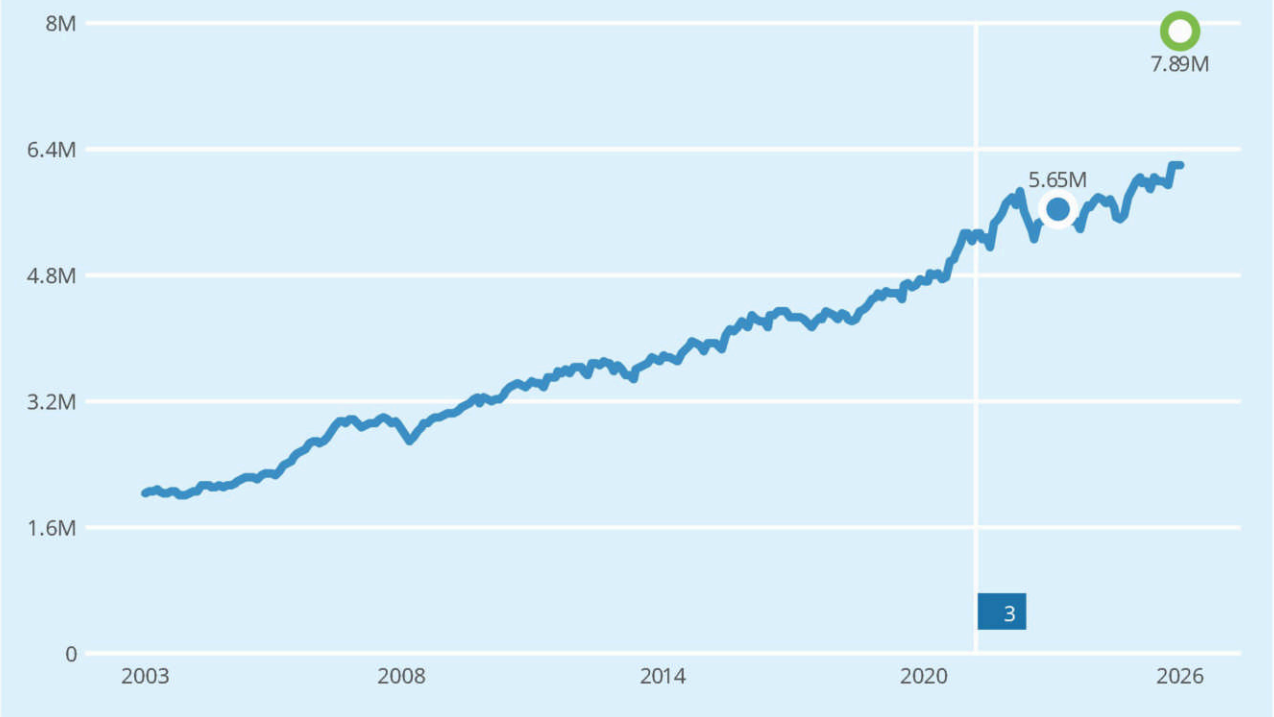
Blant de nærmeste naboene finner du Bølgen Kulturhus, Batteristranda og ikke minst Farris Bad.
Velkommen!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.06.2023		19.06.2023	-	2 260 000	3 390 000	5 650 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i SENTRUM grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
114
dager

Leiligheter solgt i SENTRUM grunnkrets siste 9 mnd

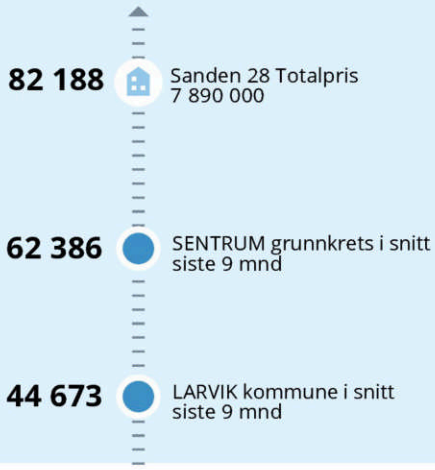
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
50
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Larvik

Oppdragsnr.
52260030

Selger 1 navn
Cathrine Løvgren

Gateadresse
Sanden 28

Poststed	Postnr
LARVIK	3264

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52260030

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52260030

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52260030

Tilleggskommentar

Styret har satt av en god buffer for fremtidig vedlikehold av bygget

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 52260030

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrine Løvgren	3ec081487aaeea3ceb8f4 9117dd585d61ac01822	25.03.2026 10:33:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 52260030

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Sanden 28, 3264 LARVIK
LARVIK kommune
gnr. 3020, bnr. 2801
Andelsnummer 50

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 18.03.2026 **Rapportdato:** 27.03.2026 **Oppdragsnr.:** 14369-1962 **Eiendomsverdi ref nr:** LE4834

Autorisert foretak: Hvarnes Taksering Erland Svae

B
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hvarnes Taksering Erland Svae

Rapportansvarlig

Erland Svae

estaksering@hotmail.com

920 38 308

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4- roms leilighet fra 2023 beliggende i 2. etasje med heis i en flermannsbolig på Sanden oppført i tradisjonell mur og stålkonstruksjoner. Leiligheten har en innglasset balkong på 19 m2 med utgang fra stue.

Leiligheten fremstår som godt ivaretatt.

Rapporten gjelder kun innvendig i denne leiligheten, utvendige fasader og arealer er felles ansvar.

Tilhørende leiligheten er det bod i 1. etasje på 5,0 m2.

Følgende er tatt som tilvalg i leiligheten.
- oppgradert kjøkken
- stekeovn med pyrolyse
- oppgradert benkeplate kjøkken samt benkeplate mot vegg over ovn og glass over vask på kjøkken.
- innebygd skap stue og 2 soverom
- skyvedørsgarderobe i entré
- screen på 2 vinduer i stue
- speilskap på bad
- et soverom klargjort til kontor
- bibliotek er gjort om til godkjent soverom med skyvedør og vegg
- lydisolert vindu og lydskjerm mot toglinje
- ulike farger på hvert soverom
- innglasset balkong

Leiligheten har følgende rominndeling:
- entré 11,7 m2
- soverom 6,8 m2
- soverom 14,3 m2
- soverom 7,0 m2
- bad 3,7 m2
- bad/vaskerom 4,2 m2
- stue/kjøkken 39,4 m2
- bod 3,7 m2

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiumsbekledning.
Leiligheten har skyvebalkongdør i malt tre med utvendig aluminiumsbekledning og brann- og lydklassifisert entrédør.
Innglasset balkong på 19,1 m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater bestående av parkett. Innvendige veggoverflater og himlinger bestående av malt gips og malt mur.
Etasjeskiller er av betongdekke med vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, gang og soverom. Varmekabler på våtrom.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeår med flislagt gulv med varmekabler, flis på vegger og malt gips i himling.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt, bad/vaskerom er fra 2023 og har 2 år igjen av reklamasjonstiden. Det ble ikke observert tegn til fukt på bad på befaringsdagen. Det ble benyttet fuktmåler på overflater.

Bad fra byggeår med flislagt gulv med varmekabler, flis på vegger og malt gips i himling.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusj.
Hulltaking er ikke foretatt, bad er fra 2023 og har 2 år igjen av reklamasjonstiden. Det ble ikke observert tegn til fukt på bad på befaringsdagen. Det ble benyttet fuktmåler på overflater.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet består ellers av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Leiligheten har oppvarming med fjernvarme.
Leiligheten har vannbåren gulvvarme i gang, soverom og stue/kjøkken.
Varmekabler på våtrom.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod, totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er ikke avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

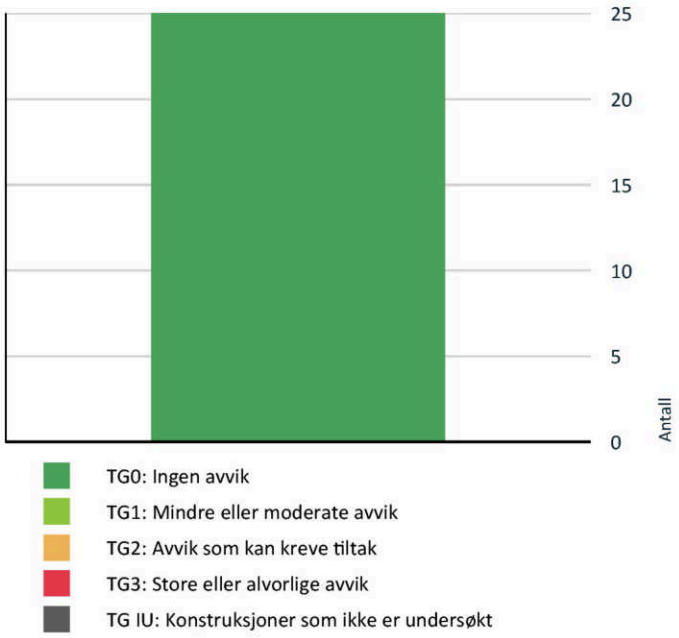
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold vi ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Boligens energimerking



Beskrivelse

Forenklet energiattest for salg.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

Standard
Leiligheten har gjennomgående høy standard.

UTVENDIG

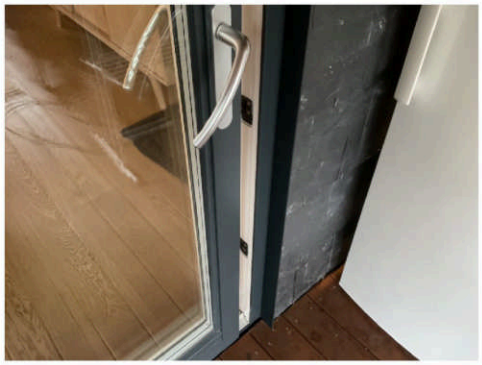
TG 0 Vinduer

Beskrivelse
Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiumsbekledning.

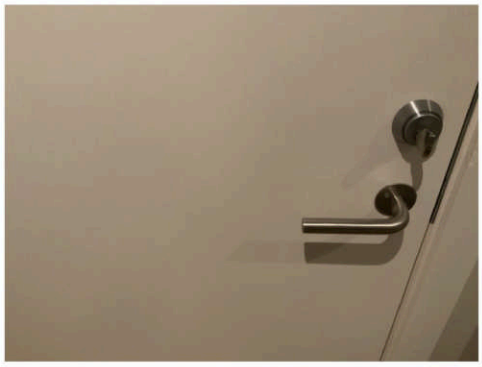


TG 0 Dører

Beskrivelse
Leiligheten har skyvebalkongdør i malt tre med utvendig aluminiumsbekledning og brann- og lydklassifisert entrédør.







TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Innglasset balkong på 19,1 m2.

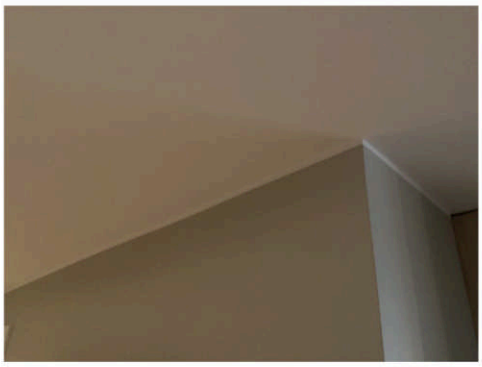
INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse
Innvendige gulvoverflater bestående av parkett. Innvendige veggoverflater og himlinger bestående av malt gips og malt mur.

Tilstandsrapport





TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

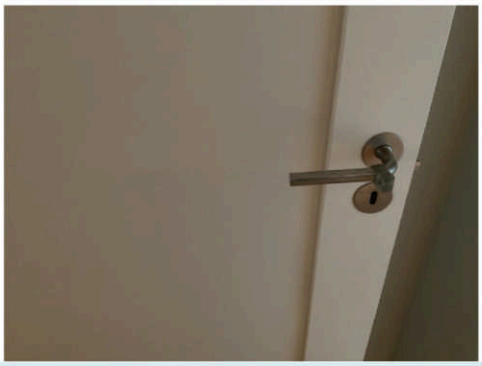
Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke med vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, gang og soverom. Varmekabler på våtrom.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

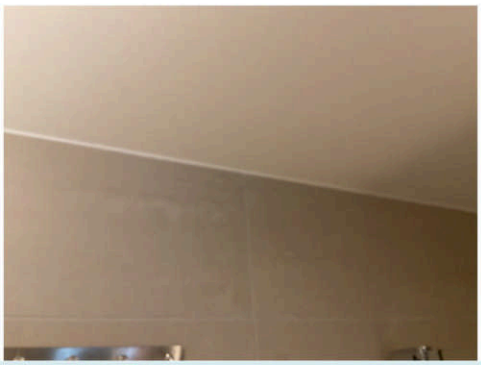
Bad/vaskerom fra byggeår med flislagt gulv med varmekabler, flis på vegger og malt gips i himling.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og malt gips i himling.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



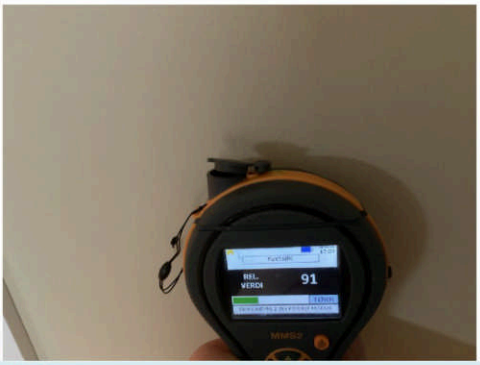
ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, bad/vaskerom er fra 2023 og har 2 år igjen av reklamasjonstiden. Det ble ikke observert tegn til fukt på bad/vaskerom på befaringsdagen. Det ble benyttet fuktmåler på overflater.

Årstall: 2026



ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

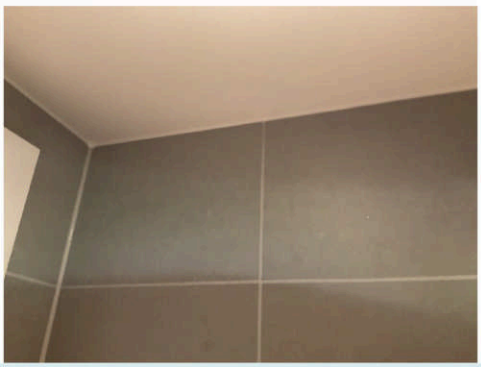
Bad fra byggeår med flislagt gulv med varmekabler, flis på vegger og malt gips i himling.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusj.

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og malt gips i himling.



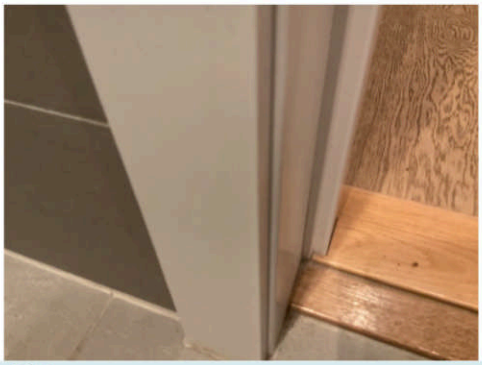
ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Tilstandsrapport

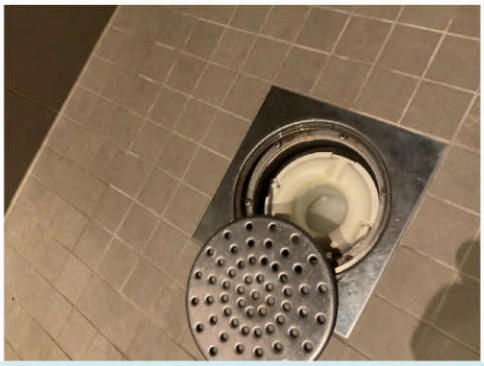


ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

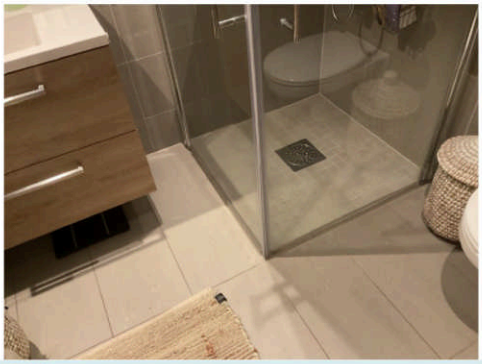


ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusj.

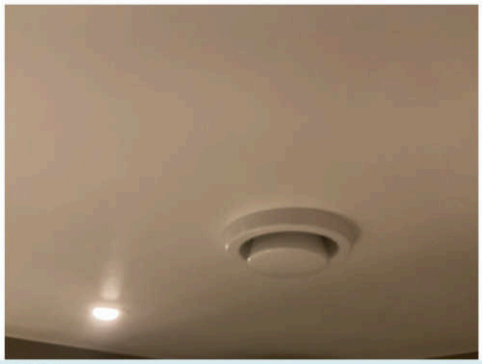


ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, bad er fra 2023 og har 2 år igjen av reklamasjonstiden. Det ble ikke observert tegn til fukt på bad på befaringsdagen. Det ble benyttet fuktmåler på overflater.

Årstall: 2026



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet består ellers av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannrør i plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon.



TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten har oppvarming med fjernvarme.

TG 0 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i gang, soverom og stue/kjøkken. Varmekabler på våtrom.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod, totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

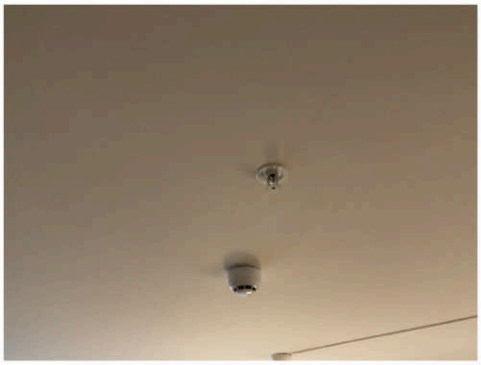
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er ikke avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

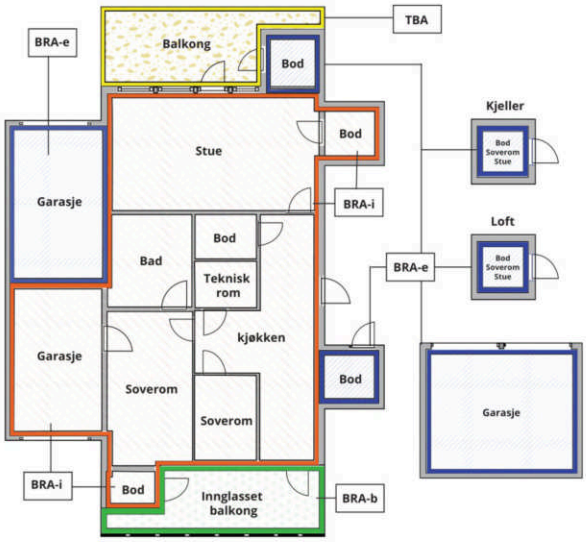
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Norsk takst

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	96	5	19	120	
SUM	**96**	**5**	**19**		
SUM BRA	**120**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod i 1. etasje er lagt inn under BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Erland Svae	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	2801		0	2426.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sanden 28

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LANTERNEN PRIVATE BORETTSLAG	929947541			Løvgren Cathrine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
50

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Sanden med gangavstand til Larvik sentrum, kollektiv transport, skoler, barnehage og andre sentrumsnære fasiliteter. Det er kort vei til turområder langs Kyststien, Bøkeskogen og Farris samt badestrand og sjøen.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Sanden.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LE4834

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Prosjekt: **Sanden S5**
Tiltakshaver: Sanden Brygge AS
Sign.: KLT
Adresse: **Sanden 22-26**
Fase: Samspillsprosjekt
Gnr/Bnr: 3020/2801
Prosjektnr.: 20.34
Dato: 19.03.21
Tegning: **Bygg C_Fasade Øst**
Mål: 1:100
Tegn.: A40-12

PV arkitekter as
Postboks 10 Fritzøe Brygge
3183 Larvik
33 14 14 40
post@pvarkitekter.no
www.pvarkitekter.no



Prosjekt: **Sanden S5**			Tiltakshaver: Sanden Brygge AS		Sign.: KLT
Adresse: **Sanden 22-26**			Fase: Samspillsprosjekt	Gnr/Bnr:	3020/2801
			Prosjektnr.: 20.34	Dato:	19.03.21
Tegning: **Bygg C_Fasade Vest**				Mål:	1:100
				Tegn.	A40.11
Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

PV arkitekter as
Postboks 10 Fritzøe Brygge
3285 Larvik
33 14 14 40
post@pvarkitekter.no
www.pvarkitekter.no



Prosjekt: **Sanden S5**

Tiltakshaver: Sanden Brygge AS

Sign.: KLT

Adresse: **Sanden 22-26**

Fase: Samspillsprosjekt: Gnr/Bnr: 3020/2801

Prosjektnr.: 20.34 Dato: 19.03.21

Tegning: **Bygg C_Fasade Sør**

Mål: 1:100

Tegn.: A40-10

Nr	Endringer	Dato	Sign	Kontr
	Sendt om rammetillatelse	12.04.2021		

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

PV arkitekter as
Postboks 10 Fritzøe Brygge
3285 Larvik
33 14 14 40
post@pvarkitekter.no
www.pvarkitekter.no



Nr	Endringer	Dato	Sign	Kontr

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekt: **Sanden S5**	Tiltakshaver: Sanden Brygge AS		Sign.: KLT
Adresse: **Sanden 22-26**	Fase: Samspillsprosjekt	Gnr/Bnr	3020/2801
	Prosjektnr.: 20.34	Dato	12.04.21
Tegning: **Plan U-etasje**		Mål	1:200
		Tegn.	A20-1

PV arkitekter as
Postboks 10 Fritzøe Brygge
3183 Larvik
33 14 14 40
post@pvarkitekter.no
www.pvarkitekter.no



Filnavn: 20.34 Sanden S5 Forprosjekt

Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekt: **Sanden S5**

Tiltakshaver: Sanden Brygge AS

Sign. KLT

Adresse: **Sanden 22-26**

Fase: Samspillsprosjekt

Prosjektnr.: 20.34

Gnr/Bnr 3020/2801

Dato 12.04.21

Tegning: **Bygg C_2. etasje**

Mål 1:100

Tegn. A20-24

PV arkitekter as
Postboks 10 Fritzøe Brygge
3293 Larvik

33 14 14 40

post@pvarkitekter.no

www.pvarkitekter.no

Reguleringsbestemmelser for Sanden, felt G

Planopplysninger

Planid:	Plantype:	Dato:
201301	**Detaljreguleringsplan**	**14.05.2014**

Revisjoner etter vedtak

Dato:	Saksnummer:	Beskrivelse:
20.02.2017		**Det er tilføyd nytt pkt. 4. f) til § 3.1 Bebyggelse og anlegg. § 3.1 gjelder for felt merket både KBI og KB2 på plankartet, men KB2 var utelatt ved en feiltakelse. KB2 er derfor tilføyd til § 3.1.**
19.12.2019		**Endring av § 3.1 nr.1 bokstav b, § 3.1 nr. 4 bokstav b og § 3.1 nr. 5 bokstav e.**
13.05.2025		**Endring av § 4.1 e) GG4**
10.11.2025	**25/14139**	**Endret formålsgrense på felt KB1. Felt o_GS2 lagt til. Felt o_GS1 er utvidet, og feltene o_V1 og o_GG4 er innsnevret og endret noe.** **o_GS2 lagt til i bestemmelsene.**

§ 1 - GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder innenfor planens begrensning som vist på plankartet datert 31.03.2014.

§ 1.1 Arealet innenfor planens begrensning er regulert til (pbl § 12-5):

1. **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

Byggeområde- blandet formål (KB) - bolig, forretning, kontor, bevertning, herberge/overnattingssted, offentlig eller privat tjenesteyting (undervisning og administrasjon, treningssenter, helse, konferanse, kino). Lekeplass (L1-L2).

2. **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Veg med fortau (o_V1).

Gangveg/ gangareal (o_GG1-o_GG6).

Gang-/sykkelvei (o_GS1-o_GS2).

3. **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE**

Ferdsel (FE 1)

Hensynssoner (pbl § 12-6)

Sikringssoner - frisikt (H140_1)

§ 1.2 Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for:

- utbygging av bolig (hovedformål), forretning, kontor, bevertning, herberge/overnattingssted, offentlige bygninger - administrasjon og undervisning.
- opparbeidelse av gjennomgående gangveier og sjøpromenade.
- opparbeide gode og parkmessige fellesarealer, lekeplasser og
- gangveier/gangarealer for beboere innenfor planområdet og allmennheten.
- Det er et mål at hele planområdet skal være tilgjengelig for allmennheten.
- Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i planlegging og gjennomføring av reguleringsplanens innhold.

§ 2 – FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Rekkefølgekrav

1. Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en overordnet utomhusplan i målestokk 1:500.
2. Før det gis rammetillatelse for det enkelte byggetrinn skal det foreligge en godkjent utomhusplan i målestokk I :200 for det området som naturlig hører til omsøkte byggetrinn. Utomhusplanen for byggetrinnet skal vise kotehøyder, kjøreveger, gangveger/-areal, punkt for varelevering, handikap-parkering på bakkeplan, sykkelparkering, oppholdsarealer og lekearealer, areal for avfallshåndtering, forstøtningsmurer, beplanting og vegetasjon, materialvalg, møblering og belysning. I tillegg skal stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitte høyder skal vises.
3. Før det gis igangsettingstillatelse i den enkelte byggesak skal det foreligge en godkjent tiltaksplan for hvordan eventuelle forurensede masser på land og i sjø skal håndteres.
4. Utomhusarealene skal opparbeides samtidig med tilhørende bebyggelse og skal være ferdig opparbeidet for angjeldende byggetrinn før ferdigattest gis.
5. Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en trafikkplan, som viser fremkommeligheten for utrykningskjøretøy, vedlikeholds- og renovasjonsbiler (samt ved spesielle anledninger også privatbiler ved flytting etc) i hele planområdet. I utgangspunktet skal det unngås rygging innenfor KB1.
6. Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon på de geotekniske forholdene for byggeområdet. Fundamentering skal skje i samråd med geoteknisk sakkyndig.
7. Før det gis rammetillatelse skal havnemyndighetene uttale seg til tiltak som innbefatter utfylling og andre tiltak i sjøområdene. Det stilles krav til dokumentasjon av dybdeforhold, bunnforhold og bruk av fyllmasser før det gis tillatelse til utfylling i sjø og før det gis rammetillatelse for bebyggelsen.
8. Ved etappevis utbygging av området skal en sammenhengende gangveiforbindelse rundt byggeområdet langs sjøen (o_GG2, o_GG3, o_GG4) opparbeides og ferdigstilles samtidig med første utbyggingsetappe.

§ 2.2 Dokumentasjonskrav/Krav til søknad om rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal bl.a. følgende dokumentasjon fremlegges/vedlegges søknaden:

1. Utbyggingsplan/etappeplan: Hvis området utbygges etappevis/trinnvis, stilles det krav om fremleggelse av en utbyggingsplan/ etappeplan som skal godkjennes av kommunen. Det skal i utbyggingsplanen fremkomme i hvilken rekkefølge de ulike byggene skal bygges og midlertidig bruk av de ubebygde arealene, samt hvilke uteoppholdsareal (tilknyttet den enkelte boenhet), utomhusareal (fellesarealer), gangveier/gangarealer og lekeplasser m.m. som skal kreves opparbeidet til hver etappe. Det stilles her videre krav om at uteoppholdsareal, utomhusareal,

gangveier/gangarealer og lekeplasser m.m. innenfor det aktuelle utbyggingstrinnet, skal være ferdigstilt før innflytting av første boenhet innenfor det aktuelle området.

I utbyggingsplanen skal det videre fremkomme hvordan konsekvensene av utbyggingen er tatt hensyn til. Planen skal redegjøre for hvilke tiltak som skal iverksettes for å oppfylle de krav som reguleringsbestemmelsen stiller og hvordan eventuelle ulemper som utbyggingen medfører begrenses, både for berørte i planområdet og beboerne rundt. Planen skal godkjennes av kommunen.

2. Generelt: Tiltakets virkning på omgivelsene skal visualiseres ved fasadeoppriss med tilstøtende bebyggelse, perspektivskisser evt. 3D-modell el.li gn ., som viser hvordan tiltaket blir i forhold til sine omgivelser.
3. Sikkerhet mot flom/skade på bygninger: Havnefronten skal anordnes med tilstrekkelig bølgevern og drenering på innsiden.
    - dokumentasjon for at kombinasjonen bølger og springflo ikke vil skade bygningsmassen.
    - en utredning som dokumenterer tilstrekkelig bølgevern og drenering.
4. Utomhusplan: Utomhusplan i målestokk 1:200 for det omsøkte byggetrinn og en overordnet utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:500 (se over).
5. Arealregnskap/Beregning: Det skal fremlegges et arealregnskap som viser at:
    - parkeringskravene er oppfylt i henhold til bestemmelsenes krav
    - kravene til uteoppholdsareal er oppfylt i henhold til bestemmelsene
    - kravene til lekeareal er oppfylt i henhold til bestemmelsene
6. Støy: Ved søknad om tillatelse til tiltak skal detaljerte støyberegninger, samt planer for støybeskyttelsestiltak foreligge. Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.
7. Farriskilden: For å sikre Farriskilden skal rammesøknader for nybygg og anlegg forholde seg til eksisterende avtale mellom tiltakshaver og Ringnes AS, datert 28.11.01. Fra avtalen gjelder spesielt følgende forhold:
    - Det skal foretas grunnundersøkelser på området. Grunnundersøkelsene skal foretas i samarbeid med Farris-fabrikken. Treschow Fritzøe vil utfra disse undersøkelser fastlegge fundamenteringsmåte for utbyggingen av området. Det skal ikke foretas tiltak som kan influere Farriskilden på en negativ måte. Fundamenteringsløsninger og eventuelle andre inngrep i grunnen skal forelegges Farris til drøftelse.
    - For anleggsarbeid utarbeides egne planer mht. kvalitetssikring i forhold til grunnvannsressursen og anleggsstrukturen, som forelegges Ringnes Farris for drøftelse/godkjenning.

§ 2.3 Miljøforhold/grunnforhold

1. Støy

a) For utendørs og innendørs støynivå gjelder Miljøverndepartementets "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" T-1442/2012 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse.
b) I byggetiden gjelder Miljøverndepartementets "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" T-1442/2012 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse.

2. Luftforurensing

Luftinntak til bygninger må ikke plasseres i områder der luftforurensing overskrider grenser som anbefalt i SFT rapport eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter denne. Alternativt må luftinntak utstyres med kvalifisert filter/ renseanlegg for inntaksluft.

3. Grunn- og vannforurensning

Grave- og fyllingsarbeider i sjø og fundamentering skal skje på en slik måte at faren for forurensning minimaliseres. Dette gjelder også faren for redusert vannkvalitet i sjøen og forurensning av grunnvannet.

§ 2.4 Allmennhetens tilgjengelighet

a) Ubebygget areal skal være åpent for allmenn ferdsel, primært på gangveier/gangarealer mellom byggene, lekeareal og plassdannelser. Allmenheten skal sikres gangforbindelser på tvers, gjennom og rundt området.
b) Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Alle uteoppholdsarealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.
c) Ved nyplanting innenfor planområdet skal det benyttes vekster med lite pollenutslipp. Vekster med sterkt allergifremkallende pollenutslipp bør ikke plantes i området.

§ 2.5 Kulturminner

1. Automatisk freda kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

2. Kulturminner i sjø og tidligere utfylte sjøområder

Tiltak og inngrep i sjøbunnen (mudring, utfylling etc) utenfor dagens steinkant/utfyllingsområde krever undervanns-arkeologisk registrering iht. kulturminneloven § 9 forut for tiltaket.

Ved graving ned i dagens utfylte område må det gis melding til kulturminnemyndigheten (Norsk Maritimt museum) ved mistanke om at det blir avdekket kulturminner (treverk, vrakrester, kulturlag etc.), jfr kulturminneloven § 8.2 og § 14.3 om meldeplikt.

REGULERINGSFORMÅL

§ 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg (KB1 og KB2)

1. Formål

a) Byggeområde for blandet formål - bolig (hovedformål), forretning, kontor, bevertning, herberge/ overnattingssted, offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, helse, konferanse, kino) - undervisning og administrasjon.
b) Det tillates bolig på markplan bortsett fra i bygg B og del av Bygg A. Bygg A skal ha minimum 350 m2 næringsareal på markplan i vest.
c) Ved lokalisering og utforming av arealer for bevertning skal støyforholdene for boliger tas hensyn til. For utendørs og innendørs støynivå gjelder Miljøverndepartementets "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" T- 1442/2012 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse.

2. Utnyttelse

a) Området tillates utbygget med maks. T-BRA 18.000 m2. Bruksareal (BRA) under terreng regnes ikke med i T-BRA.
b) Eventuelle glassgårder skal regnes med sitt faktiske gulvareal, dvs. uten beregningsplan for hver 3,0 meter høyde.
c) Maks. T-BRA forretning er 3000 m2.

3. Plassering

a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser angitt på kartet. Der hvor ikke annet er angitt, er byggegrensen lik formålsgrensen.
b) Parkeringskjellere helt eller delvis under terreng, sykkelparkering, ramper til parkeringskjellere, avfallsstasjoner, forstøtningsmurer, utvendige trapper og ramper tillates oppført utenfor viste byggegrenser.

4. Høyder

a) Bebyggelsen kan oppføres til maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Bebyggelsen skal avtrappes mot syd.
b) Bygg A skal ha varierende høyder, inntil 60 % av feltets lengde kan ha maks gesimshøyde. Bygg A skal deles av to jevnt fordelte gjennomskjæringer på minimum 4 meters bredde fra markplan og helt opp.
c) Mindre takoppbygg for heis, trapperom og tekniske installasjoner, men ikke tekniske rom, tillates oppført inntil 3 meter over maks gesimshøyde. Dette kan utgjøre maks 10% av byggets lengde.
d) Nødvendige rekkverk på tak ved anleggelse av takterrasse tillates oppført over maks gesims høyde. Rekkverket skal være minimum 1,2 meter høyt og maksimum 1,5 meter høyt, og skal være av gjennomsiktig materiale.
e) Kotehøyde for overkant gulv 1 .etasje skal ikke settes lavere enn 3 meter grunnet flomfare. Kotehøyde på plan 1 og avgrensingsvegg for kjeller skal ligge på lavest mulig høyde -min. kotehøyde +3,0 og maks kotehøyde 4,3. Endelig kotehøyde må dokumenteres som nødvendig for gjennomføring av et forsvarlig prosjekt.

   Det skal i den enkelte byggesak fremlegges dokumentasjon for at kombinasjonen av bølger og springflo ikke vil skade bygningsmassen.

f) Det tillates takoverbygg/pergola plassert på taket til nest øverste etasje I bygningene, og takoverbygget kan ha høyde inntil 2, 7 meter over denne etasjens regulerte makshøyde. Takoverbygg/pergola skal plasseres inntil øverste etasjes sørfasade, og kan maksimalt krage 3,5 meter ut fra fasaden. Takoverbygg/pergola skal trekkes minimum 0,9 meter inn fra underliggende etasjes gesims. På bygg E skal takoverbygget trekkes minimum 2 meter inn fra underliggende etasjes gesims mot øst. Takoverbygg/pergola skal utformes uten vegger.

5. Utforming

a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Det skal i utforming og materialbruk tas hensyn til omkringliggende bebyggelse. Alle sider skal henvende seg positivt til omgivelsene, ingen sider skal ha utforming som en bakside.
b) Fasadelengder over 50 m skal brytes opp ved markerte sprang i fasadelivet.
c) Det skal være minimum 4 m avstand mellom bygg B og bygg C, og arealet skal opparbeides som en gangpassasje. Plassering av gangpassasjen kan justeres inntil 2m nord eller sørover (bredden kan ikke fravikes).
d) Langs vestsiden av bygg B, som grenser mot gangvei, tillates utkragede balkonger inntil 2 meter utover formålsgrensen fra og med 2.etasje. Må klareres i forhold til utrykningsvei.
e) På bygg E og bygg A tillates utkragede balkonger inntil formålsgrensen. Mot syd på bygg A tillates maks utkraging 1 meter utover byggegrensen.
f) Den delen av bygg E som er regulert til maks høyde 13,5 m skal krages ut fra 2.etasje slik at det blir et åpent, overdekket areal på bakkeplan.
g) Fjernvirkning, arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk skal tillegges stor vekt. Det skal være samhørende materialbruk og volumoppbygning. Bebyggelsen skal hovedsakelig utføres i tegl, betong, glass, metall, stein og treverk.

h) Tak med oppbygg (se pkt 4 d) over) skal gis en helhetlig utforming.

6. Uteareal for boliger

a) Det skal avsettes minimum 20 m2 uteoppholdsareal pr. boenhet. Minimum 8 m2 skal etableres som privat uteoppholdsareal for den enkelte boenhet, for eksempel som balkong eller terrasse. Resterende uteoppholdsareal skal etableres som felles uteareal på markplan.
b) Kvalitetskrav til uteoppholdsarealet:
    - God orientering i forhold til sol og lysinnfall
    - Skjermet for innsyn
    - Privat eller felles uteoppholdsareal skal ligge i tilknytning til boenhetene.

7. Utomhusanlegg

a) Ubebygd areal skal være åpent for allmenn ferdsel; primært på gangveier, bryggearealer og plassdannelser. Områder tilknyttet bygningenes bruk eller avgrensende områder for bevertning, private hager eller lignende kan likevel avskjermes eller avstenges etter godkjenning av kommunen.
b) Uteoppholdsarealer skal tilrettelegges for opphold og lek. Arealene skal ha trafikksikker adkomst og gode solforhold. Arealene skal opparbeides med sittegrupper, vegetasjon og belysning. Utforming, detaljering og materialbruk skal tillegges stor vekt.
c) Utomhusarealer skal opparbeides parkmessig eller med plassbelegg av heller, stein, betong eller treverk. Asfaltflater uten innslag av andre materialer skal søkes begrenset til arealer beregnet for bilbruk.

8. Parkering

a) Parkering for bebyggelsen skal etableres i underjordisk garasjeanlegg. Det skal opparbeides et flatt areal, venteareal for bil, før utkjøring av parkeringskjelleren for å ivareta trafikksikkerheten på Sandenvegen.
b) Følgende parkeringsnorm skal følges ved etablering av parkeringsplasser: 1 bilplass pr. I 00 m2 BRA for alle bruksformål. Hvis en leilighet er mindre enn 100m2 skal det likevel settes av 1 parkeringsplass pr. leilighet.
c) Parkering tillates på ubebygd grunn inntil feltet er utbygget.
d) Innenfor felt GG 1 skal det etableres 5 parkeringsplasser for bevegelseshemmede, tilhørende Kulturhuset Bølgen. Det er forøvrig ikke krav til opparbeidelse av egne, reserverte plasser for besøkende til Kulturhuset innenfor planområdet.
e) Det skal etableres sykkelparkeringsplasser i planområdet; 1 plass pr boenhet og 1 plass pr. 100 m2 BRA næring og offentlig/privat tjenesteyting. Minimum 5 0% av plassene skal være takoverdekket.
f) Hvis formålene offentlig administrasjon og undervisning kommer til anvendelse, skal det gjøres en egen vurdering av parkeringsbehovet. Det må dokumenteres at man kan dekke kravene til parkeringsbehovet i tråd med konklusjonen i vurderingen.

    Parkeringsbehovet kan dekkes innenfor planområdet under bakkenivå eller på nytt areal utenfor planområdet.

9. Teknisk

Trafo, pumpestasjoner og energisentral skal plasseres inn i terreng/ landskap eller ny bygningsmasse. Nettselskapet skal kontaktes for påvisning av eventuelle eksisterende kabler og for planlegging av plassering av kabler, trafo og energisentral m.m.

§ 3.2 Lekeplass (L1 og L2)

a) Det opparbeides en nærlekeplass for de minste barna som skal være minimum 150 m2, L1. Plassering skal vises på utomhusplanen 1:500 og 1:200.
b) Det skal opparbeides en lekeplass på minimum 150 m2, L2. Plassering skal vises på utomhusplanen 1:500 og 1:200.
c) Dersom det ved utarbeidelse av utomhusplanen fremkommer at plasseringen/avgrensningen av lekeplassen bør justeres til fordel for lek/formålet (utvide lekearealet, bedre sol- og vindforhold, utforming/innhold m.m) kan administrasjonen godkjenne mindre justeringer i byggesaken. Kvalitetskrav på lekearealene nevnt i a) og b) over: Ha særlig god kvalitet i forhold til utstyr og lekeapparater.

§ 4 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Gangveger/ gangarealer (o_GG 1-o_GG6)

a) Områdene regulert til gangveier/ gangarealer er offentlige. Det er i utbyggingsavtalen utarbeidet til PlanID 2007.02.01 inngått avtale om at eier skal drifte og vedlikeholde disse arealene.
b) Gangveier/ gangarealer omfatter områdene GG1 - GG6, og inkluderer også brygger og sjøkant.
c) Alle gangarealer skal være åpne for fri ferdsel for allmenheten, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Arealene skal være parkmessig opparbeidet og være til felles bruk for beboere og brukere av bebyggelse og anlegg.
d) Atkomst for varelevering, vedlikeholds-, renovasjons- og utrykningskjøretøy tillates over gangareal. Utrykningskjøretøy skal ha uhindret fremkommelighet til bebyggelsen.
e) Det skal minimum opparbeides følgende innenfor GG-feltene:

   GG1: Det skal opparbeides en «møteplass/torg» som knytter B byggeområdet sammen, se for øvrig § 3.1, pkt 8, bokstav d).

   GG2: Regulert bredde er 6m. Gangveien på bakkeplan skal være minimum 4m bred. Inntil 1,5m av den totale gangveibredden opparbeides som utenpåliggende, nedsenke trebrygge.

   GG3: Her skal hoveddelen av uteoppholdsarealet/fellesarealet ti som også skal være tilgjengelig for allmenheten, anlegges.

   GG4: Innenfor dette området skal det etableres et grønt felt/rabatt med beplantning med en minimumsbredde på 1,5 meter. Beplantningen skal bestå av flerårige, heldekkende planter og gjerne plantearter som kan assosieres med vann. Feltet skal etableres som et historisk spor etter Lilleelvas trase og kan alternativt utformes som et vannspeil med en minimum bredde på 1,5 meter. Ved utarbeidelse av vannspeil skal det opparbeides minimum 3 gangforbindelser over vannspeilet. I tillegg til plantefelt skal det settes opp et godt synlig informasjonsskilt med informasjon om Lilleelvas plassering og historie. Det skal være fremkommelighet for utrykningskjøretøy rundt feltet.

   GG5: Området er avsatt for å sikre nok areal til forankring av en fremtidig Bøkkerbro, broforbindelse mellom havneområdet og Bøkkerfjellet (byen)

   GG6: Gangarealet skal være minimum 6 m bred, med bredere inngangspartier til området fra øst og vest. Gangarealet skal positivt knytte omgivelsene sammen. Arealet kan opparbeides som en «møteplass/torg» (vegetasjon, møbler), dersom dette ikke er til hinder for formålet (ganglinje/-trase).

§ 4.2 Veg med fortau (o_V1)

Området regulert til veg med fortau er offentlig, og er en del av allerede opparbeidet veggrunn i og utenfor planområdet (PlanID 2007.02.01).

§ 4.3 Gang-/sykkelvei (o_GS1 og o_GS2)

Området regulert til gang-/sykkelvei er offentlig, og er en del av allerede opparbeidet veggrunn i og utenfor planområdet (PlanID 2007.02.01).

§ 4.4 Biladkomst (avkjørselspiler)

a) Biladkomst anordnes fra RV301 via Sanden slik vist med piler på kartet.
b) Adkomstvei i nordvest, vist på plankartet med avkjørselspil, over GG1, er kun tillatt for å bruke parkeringsplassene for bevegelseshemmede foran Bølgen, for vedlikeholds-, renovasjons- og utrykningskjøretøy.
c) Adkomstvei vist på plankartet med avkjørselspil mellom GG1 og KB1 er kun tillatt for vedlikeholds-, renovasjons- og utrykningskjøretøy.
d) Adkomstvei vist på plankartet med avkjørselspil i nordøst er inn-/utkjøring til parkeringskjelleranlegg.

§ 5 - BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

§ 5.1 Ferdsel (FE1)

a) Ferdseisområdet omfatter de tilgrensende områdene i Larviksfjorden.
b) Havnefronten skal anordnes med tilstrekkelig bølgevern og drenering på innsiden.
c) En plan for utforming og materialbruk av brygge- og sjøfronten skal foreligge som del av utomhusplanen. Det tillates utfylling og bearbeiding av sjøkanten/kaifronten, eksempelvis etablering av moloer, avskjermede havneområder bak kaikanten mm. Utformingen skal harmonere med tilstøtende sjøkant.
d) Det tillates å anlegge en bølgebryter. Form og plassering skal godkjennes som del av rammetillatelsen.

§ 6 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

Sikringssoner - frisikt (H140_1)

Frisiktsonen mot Sandenvegen skal være skal være 6 x 45m for vegen og 3 x 35m for sykkelvegen. Det tillates ikke etablert beplantning eller konstruksjoner/installasjoner med en høyde over 0,5 meter innenfor frisiktsonen.

Der byggegrensen ligger i frisiktsonen: Frisiktsonen gjelder fra terreng og opp til 1. etasje, og kan overbygges iht byggegrensen fra 2.etasje evt. minimum 3 meters høyde.

Larvik kommune, reguleringplan 03.03.2026

Hege Eick
avdelingsleder

Larvik kommune	Midlertidig brukstillatelse (delegert vedtak) Vedtaksdato: 08.06.2023 Planutvalget saksnr: 932/23
	Vår ref.: 23/82267

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Pv Arkitekter AS Postboks 10 Fritzøe brygge 3285 LARVIK	Sanden Brygge AS Sanden 1 3264 LARVIK

Midlertidig brukstillatelse er gitt for:

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Sanden S5	3020	2801		

Bygningsopplysninger

Bygningsnummer:	**Tiltakets/ byggets art:**
300901415 300901459 300901488	Oppføring av 3 nye boligbygg med tilhørende parkeringskjeller

Midlertidig brukstillatelse omfatter:

Deler av tiltaket;
-Alle boliger i Sandenveien 24, 26 og 28 (64 leiligheter)
-Tilhørende parkeringskjeller

Frist for ferdigstillelse settes til: **15.09.2023.**

Arbeid som gjenstår er:

Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for:

- Utomhusarbeider, herunder etablering av renovasjon og vannspeil. Det gjøres oppmerksom på at det etter søkt IG utomhusarbeider er gitt tilbakemelding fra Larvik kommune om at omsøkt plassering av renovasjon likevel ikke godkjennes. Ny samtykkesøknad er sendt inn og er til behandling. Renovasjon er uansett tilstrekkelig løst/ etablert i eksisterende anlegg frem til de siste oppsamlingsenhetene blir plassert.
- Innglassing av balkonger. Utføres etter ferien.
- Innregulering av ventilasjonsanlegg i Sandenvegen 24 (hus A).
- Igangsetting av automatikk (varme- og kuldeinstallasjoner)
- Kledning samt terrassebord på enkelte balkonger
- Ferdigstillelse av ventilasjon og sertifikat for heis.

Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse:

Næringsarealer plan 1 i hus A/ Sandenvegen 22.

Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse:	07.06.2023

Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av byggesak

Vedtaksdato/ delegert saksnummer:
Rammetillatelse er gitt i vedtak 789/21, datert 29.06.2021.
Delvis igangsettingstillatelse (del IG-1) er gitt i vedtak 1114/21, datert 10.08.2021.
Delvis igangsettingstillatelse (del IG-2) er gitt i vedtak 1641/21, datert 29.10.2021.
Delvis igangsettingstillatelse (del IG-3) er gitt i vedtak 037/23, datert 11.01.2023.
Delvis igangsettingstillatelse (del IG-4) er gitt i vedtak 897/23, datert 06.06.2023.

Merknader:

De opplistede punktene på søknaden om midlertidig brukstillatelse må være bekreftet ferdigstilt før det søkes om ferdigattest.

Det er presisert følgende fra ansvarlig søker:
Overtagelse av leilighetene i prosjektet er planlagt trinnvis og i gitt rekkefølge;
Sandenveien 28 (hus C): Innflytting starter 12.06.2023
Sandenveien 26 (hus B): Innflytting starter 19.06.2023
Sandenveien 24 (hus A): Innflytting starter 26.06.2023

Det er av ansvarlig søker også presisert at arbeidene knyttet til brannalarmanlegg og ledelysanlegg er planlagt ferdigstilt trinnvis og helt parallelt med dato for innflytting/ overtakelse for henholdsvis bygg C, B og A. Det betyr at tiltaket ved innflytting har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk.

For Sandenveien 28 (hus C) -og som blir første bygg for innflytting- er det bekreftet fra utførende for arbeidene at anlegget for dette bygget settes i drift samme dag, dvs. 12.06.2023.
Det vises til gitte datoer over.

Informasjon om klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Sted:	**Dato:**	**Underskrift:**
Larvik	08.06.2023	Kristin Kolstad

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til
Sanden Brygge AS Sanden 1 3264 LARVIK

Larvik kommune

Midlertidig brukstillatelse (delegert vedtak)

Vedtaksdato: 25.08.2023
Planutvalget saksnr: 1349/23

Vår ref.: 23/164455

Ansvarlig søker:
Pv Arkitekter AS
Sanden 1
3264 LARVIK

Tiltakshaver:
Sanden Brygge AS
Sanden 1
3264 LARVIK

Midlertidig brukstillatelse er gitt for:

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Sanden S5	3020	2801		

Bygningsopplysninger

Bygningsnummer:	**Tiltakets/ byggets art:**
300901415 (næringsarealet i bygningen)	Oppføring av 3 nye boligbygg med tilhørende parkeringskjeller

Midlertidig brukstillatelse omfatter:

Deler av tiltaket:
Næringsarealet i hus A (Sanden 22).

Gjenstående arbeider frem mot ferdigattest:
Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for:
-Innregulering og funksjonstesting av ventilasjonsanlegg.
-Igangkjøring av ledesystem og brannalarmanlegg i næringsarealet.

Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse:
-Utomhusarbeider

Frist for ferdigstillelse settes til: **15.09.2023**

Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse:	24.08.2023

Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av byggesak

Vedtaksdato/ delegert saksnummer:
Rammetillatelse er gitt i vedtak 789/21, datert 29.06.2021.
Delvis igangsettingstillatelse (del IG-1) er gitt i vedtak 1114/21, datert 10.08.2021.
Delvis igangsettingstillatelse (del IG-2) er gitt i vedtak 1641/21, datert 29.10.2021.
Delvis igangsettingstillatelse (del IG-3) er gitt i vedtak 037/23, datert 11.01.2023.
Delvis igangsettingstillatelse (del IG-4) er gitt i vedtak 897/23, datert 06.06.2023.
Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket er gitt i vedtak 23/82267, datert 08.06.2023.

Merknader:

De opplistede punktene på søknaden om midlertidig brukstillatelse må være bekreftet ferdigstilt før det søkes om ferdigattest.

Det er også presisert følgende fra ansvarlig søker:
Sikkerhetsnivå og arbeider som vil bli utført innen 14 dager;
Tiltaket har IKKE tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk, og følgende arbeider vil derfor bli utført innen: **31.08.2023:**
-Oppstart av ventilasjon
-Trykktesting av trapperom
-Igangkjøring av ledesystem i næring
-Igangkjøring av brannalarmanlegg i næring

Det er opplyst fra ansvarlig søker at en bekreftelse på at de ovennevnte arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: **07.09.2023.**

Det presiseres følgelig at den midlertidige brukstillatelsen ikke gjelder før en skriftlig bekreftelse for dette er mottatt i kommunen.

Informasjon om klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Sted:	**Dato:**	**Underskrift:**
Larvik	25.08.2023	Kristin Kolstad

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til
Sanden Brygge AS Sanden 1 3264 LARVIK

Larvik kommune	Midlertidig brukstillatelse (delegert vedtak) Vedtaksdato: 09.11.2023 Planutvalget saksnr: Vår ref.: 23/190338

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Pv Arkitekter AS Sanden 1 3264 LARVIK	Sanden Brygge AS Sanden 1 3264 LARVIK

Midlertidig brukstillatelse er gitt for:

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Sanden S5	3020	2801		

Bygningsopplysninger

Bygningsnummer:	**Tiltakets/ byggets art:**
300901415 300901459 300901488	Oppføring av 3 nye boligbygg med parkeringskjeller og næringsareal

Midlertidig brukstillatelse omfatter:

Deler av tiltaket:
-Oppføring av 3 nye boligbygg (hus A, B og C), Sandenveien 24, 26 og 28
-Parkeringskjeller
-Næringsarealet i hus A

Gjenstående arbeider frem mot ferdigattest:
Det vises til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden: Av arbeider som fortsatt ikke er avsluttet er etablering av vannspeil og innglassing av balkonger. Utomhusanlegget for øvrig ferdigstilles i disse dager. Når det gjelder vannspeilet, så jobber nå konsulent, entreprenør og byggherre med å ferdigstille detaljeringen av dette.
Det søkes følgelig om en forlenget frist for å ferdigstille tiltaket. I tråd med ovennevnte opplysninger fra ansvarlig søker og planlagt dato for å søke om ferdigattest for hele tiltaket settes ny frist for ferdigstillelse til 01.01.2024.

Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse:	08.11.2023

Vedtaksdato/ delegert saksnummer:
Rammetillatelse er gitt i vedtak 789/21, datert 29.06.2021, j.postID 21/68569
Delvis igangsettingstillatelse (del IG-1) er gitt i vedtak 1114/21, datert 10.08.2021, j.postID 21/122256.
Delvis igangsettingstillatelse (del IG-2) er gitt i vedtak 1641/21, datert 29.10.2021, j.postID 21/150958.
Delvis igangsettingstillatelse (del IG-3) er gitt i vedtak 037/23, datert 11.01.2023, j.postID 23/3517.
Endring av gitt rammetillatelse er gitt i vedtak 193/23, datert 09.02.2023, J.postID 23//30257.
Delvis igangsettingstillatelse (del IG-4) er gitt i vedtak 897/23, datert 06.06.2023, j.postID 23/80447.

Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket er gitt i vedtak 23/82267, datert 08.06.2023, j.postID 23/82267. Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket er gitt i vedtak 23/164455, datert 25.08.2023, j.postID 23/164455.
Merknader:
De opplistede punktene på søknaden om midlertidig brukstillatelse må være bekreftet ferdigstilt før det søkes om ferdigattest.
Informasjon om klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.
Signatur

Cathrine Wærvågen Virksomhetsleder Innbyggerkontakt og byggesak	Kristin Kolstad Byggesaksbehandler
Dokumentet er elektronisk godkjent og er ekspedert uten manuell signatur	

Kopi til

Sanden Brygge AS	Sanden 1	3264	LARVIK



Prosjekt: **Sanden S5**

Tiltakshaver: Sanden Brygge AS

Sign: KST

Adresse: **Sanden 22-26**

Fase: Samspillsprosjekt

Gnr/Bnr: 3032/2801

Prosjektnr.: 20.34

Dato: 19.03.21

Tegning: **Bygg C_Fasade Nord**

Målt: 1:100

Tegn: A40-09

Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

PV arkitekter as
Postboks 10 Fritzøe
Brygge
3083 Larvik

33 14 14 40

post@pvarkitekter.no
www.pvarkitekter.no



Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekt: **Sanden S5**

Tiltakshaver: Sanden Brygge AS

Sign. KLT

Adresse: **Sanden 22-26**

Fase: Samspillsprosjekt

Prosjektnr.: 20.34

Gnr/Bnr 3020/2801

Dato 12.04.21

Tegning: **Bygg C_1. etasje**

Mål 1:100

Tegn. A20-23

PV arkitekter as
Postboks 10 Fritzøe Brygge
3295 Larvik

33 14 14 40

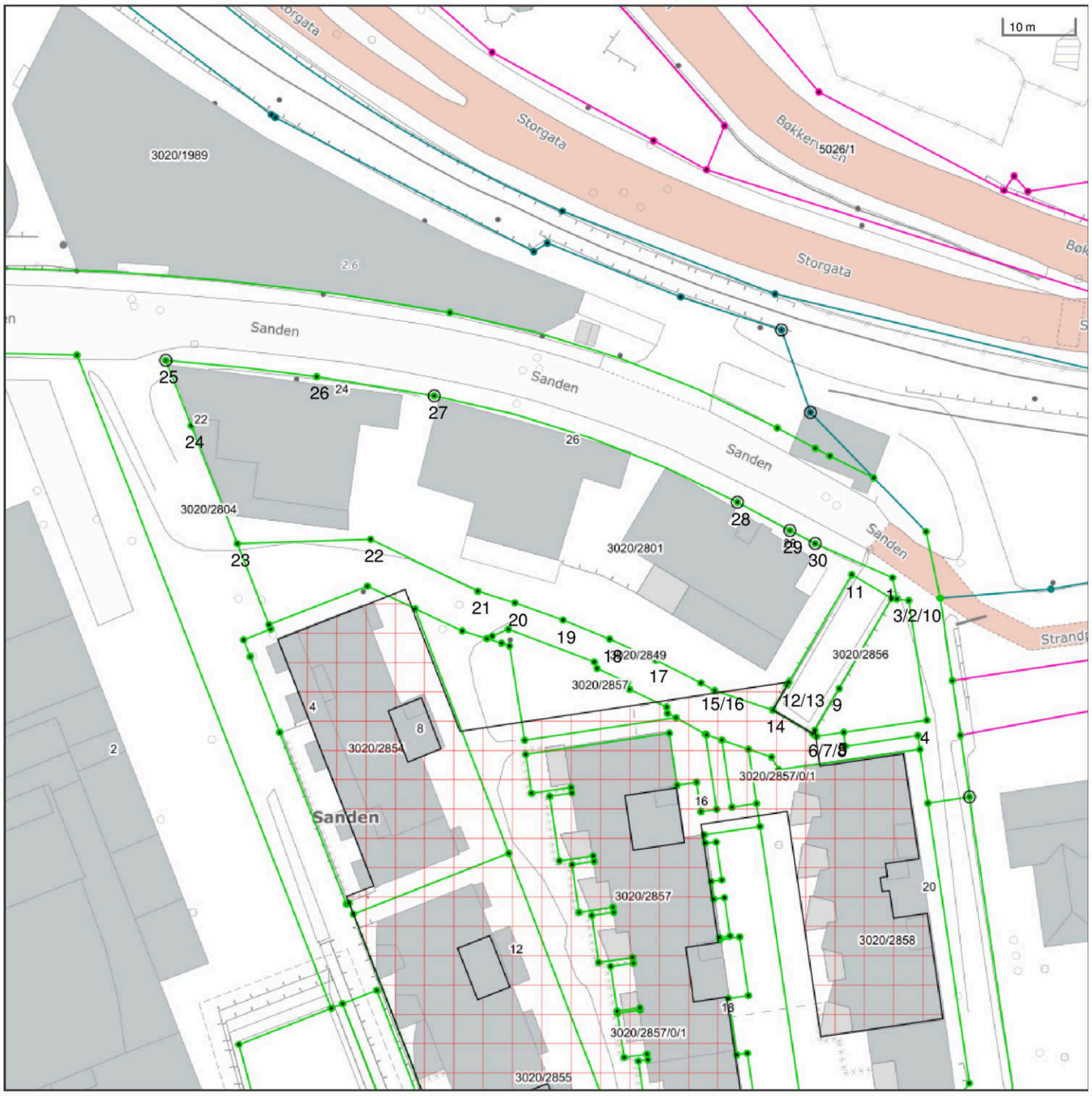
post@pvarkitekter.no

www.pvarkitekter.no

Filnavn: 20.34 Sanden S5 Forprosjekt

Utskriftsdato: 20.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/2801//1



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 426,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6546107,55	**Øst**	558790,49	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6546107,67	558830,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,98	
2	6546104,682012	558831,641612	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,06	
3	6546104,507306	558833,302934	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	1,67	
4	6546087,648759	558836,132999	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	17,09	
5	6546085,75391	558824,393267	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,89	
6	6546085,135349	558820,56091	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	3,88	
7	6546085,440634	558820,069267	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	0,58	
8	6546085,98	558820,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,59	
9	6546091,92	558823,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,82	
10	6546104,76	558830,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,75	
11	6546108,03	558825,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,60	
12	6546092,73	558816,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,59	
13	6546092,30438	558816,258815	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,49	
14	6546088,747191	558814,294506	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	4,06	
15	6546091,36	558806	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,70	
16	6546092,41	558804,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,21	
17	6546095,54	558797,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,20	
18	6546098,41	558790,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,20	
19	6546100,99	558784,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,11	
20	6546103,31	558777,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,20	
21	6546104,87	558772,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,51	
22	6546111,96	558756,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,89	
23	6546111,07	558738,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,86	
24	6546127,7	558731,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,96	
25	6546136,88	558727,55	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,91	
26	6546134,9	558748,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,46	352,75
27	6546132,43	558765,66	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,92	356,24
28	6546117,99	558808,83	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,70	150,01
29	6546114,13	558816,33	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,44	
30	6546112,34	558819,94	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,03	132,88

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

Planrapporten er en analyse av planopplysninger for den angitte eiendommen. På grunn av unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og eldre arealplaner vil analysen også rapportere små arealer og striper fra tilgrensende arealer som normalt ikke ville blitt tatt med i en manuelt utarbeidet rapport.

Planrapporten inneholder opplysninger om planID, plannavn, plantype, status og vedtaksdato for aktuelle planer. I tillegg rapporteres alle delarealer for arealbruk, hensynssoner, faresoner ol. med arealer.

Det opplyses også om planarbeid som berører eller ligger nærmere enn 100m fra eiendommen.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2025-2037

Hensynssoner for bla. grunnforhold, kulturminner og flom baserer seg på nasjonale aktsomhetskart som ajourføres jevnlig. Planrapporten kan derfor inneholde informasjon som er unøyaktig eller utdatert. Vi henviser for øvrig til oppdaterte aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

Reguleringsplanforslag

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

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



Varslet oppstart



Planforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 13.02.2026

Larvik kommune

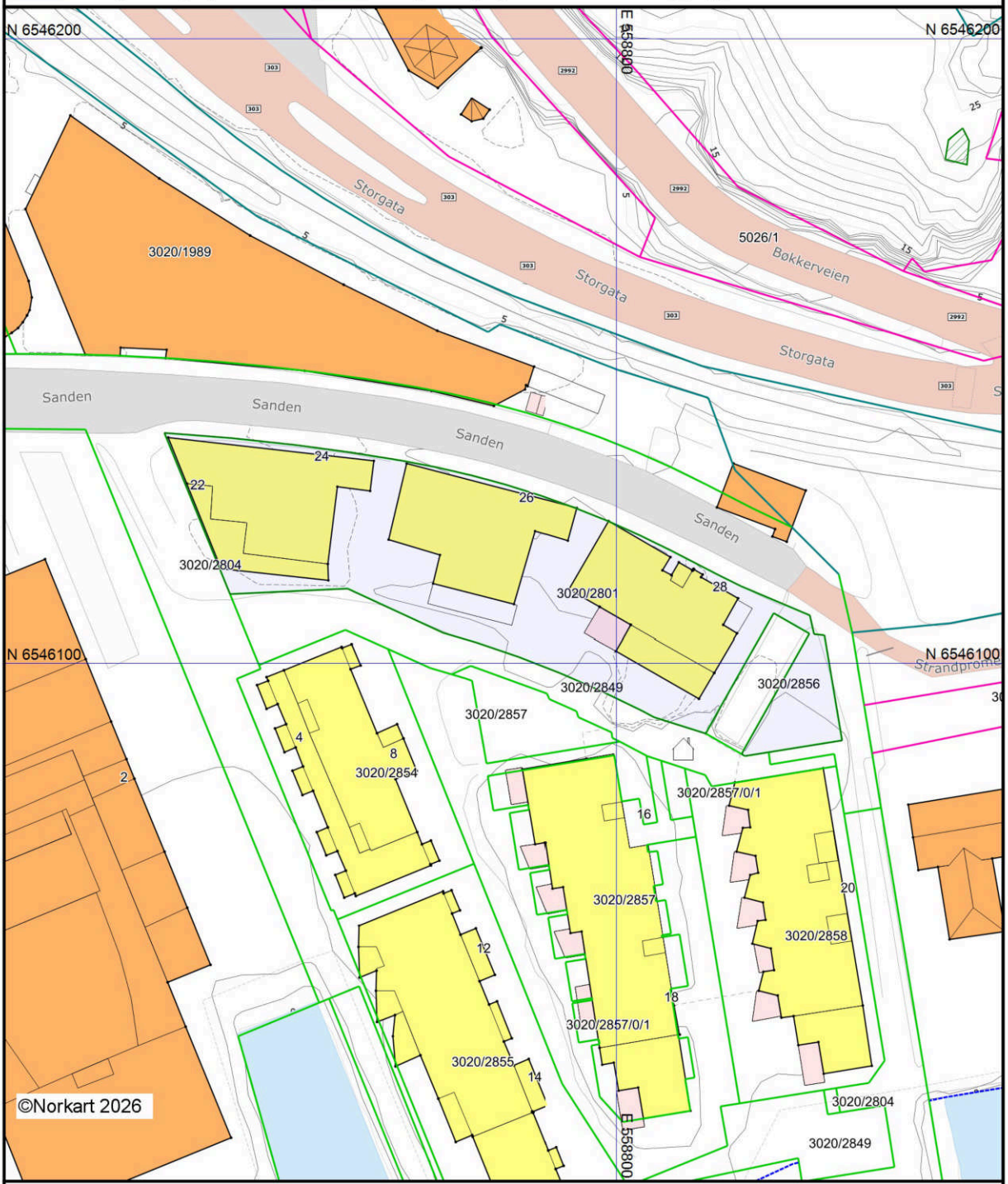
Grunnkart

Eiendom: 3020/2801/0/1
Adresse: Sanden 28
Dato: 20.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

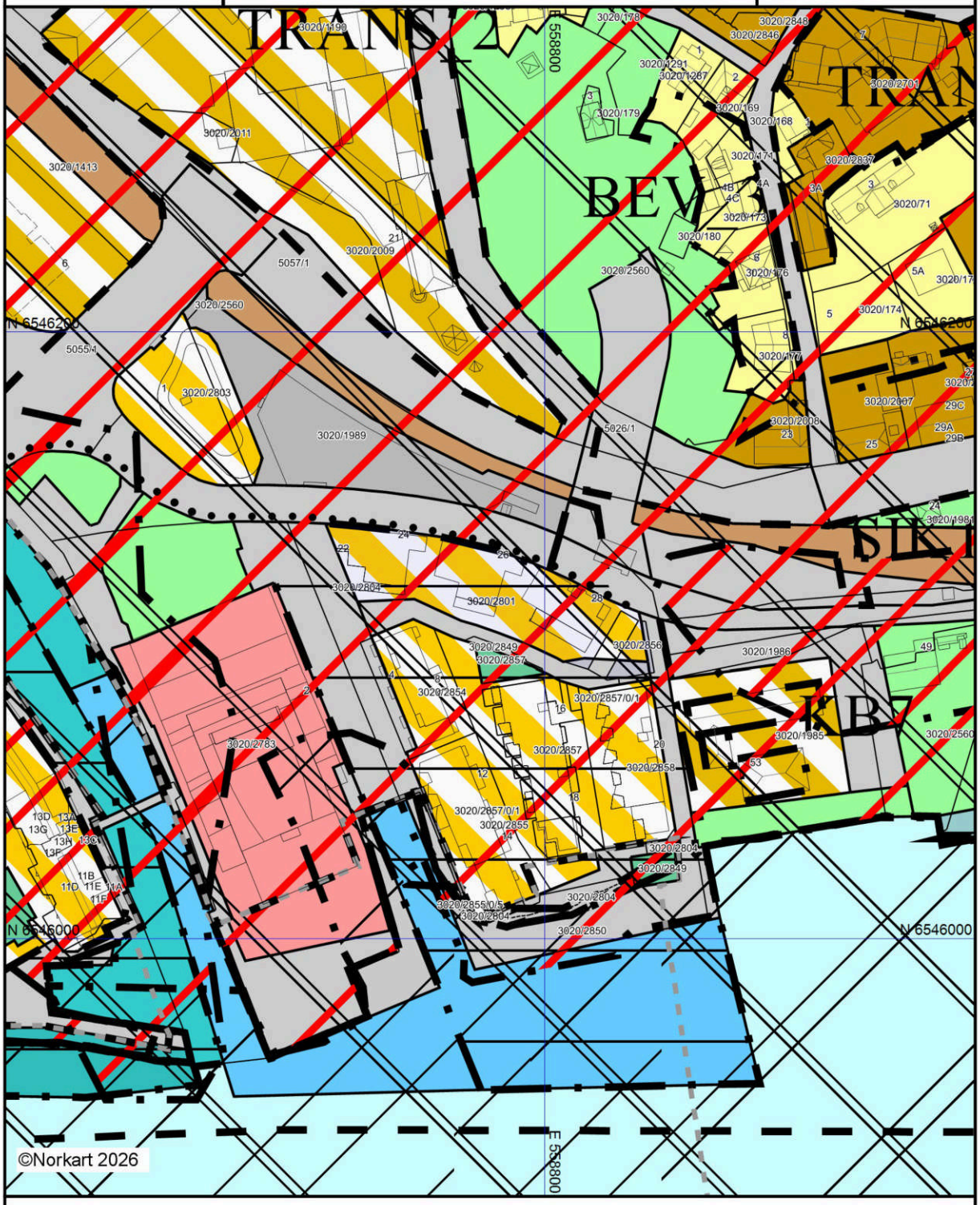
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3020/2801/0/1
Adresse: Sanden 28
Dato: 20.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - eksisterende
- Sentrumsformål - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Uteoppholdsarealer - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - eksisterende
- Bane- eksisterende
- Havn - eksisterende
- Molo - eksisterende
- Parkering - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Turdrag - eksisterende
- Park - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Ferdsel - eksisterende
- Småbåthavn - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Område for grunnvannsforsynin
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru
- Båndlegging etter lov om kulturminner - eksi
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Infrastrukturgrense
- Båndlegginggrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Abc 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

Larvik kommune

Ledningskart

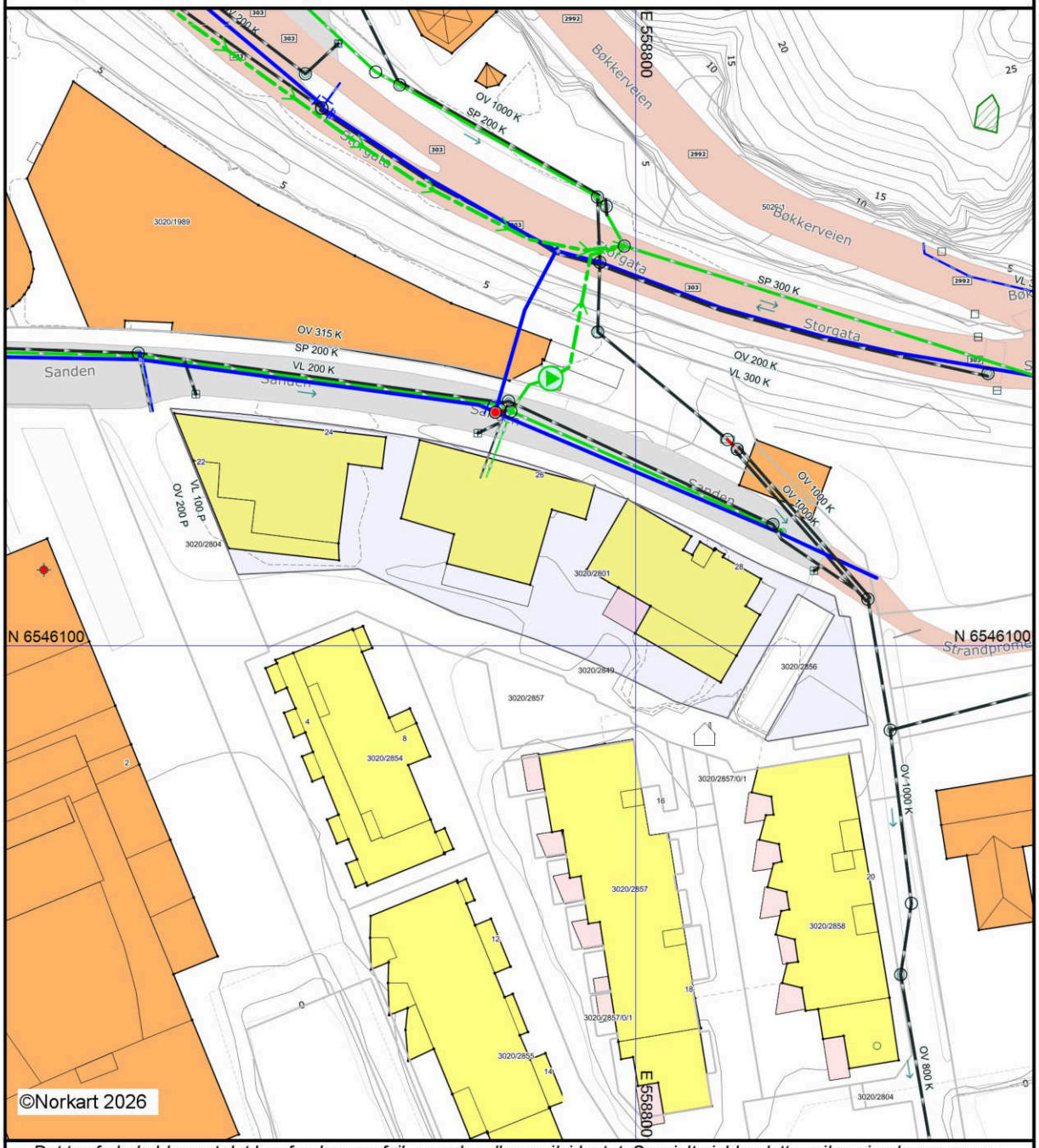
Eiendom: 3020/2801/0/1
Adresse: Sanden 28
Dato: 20.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

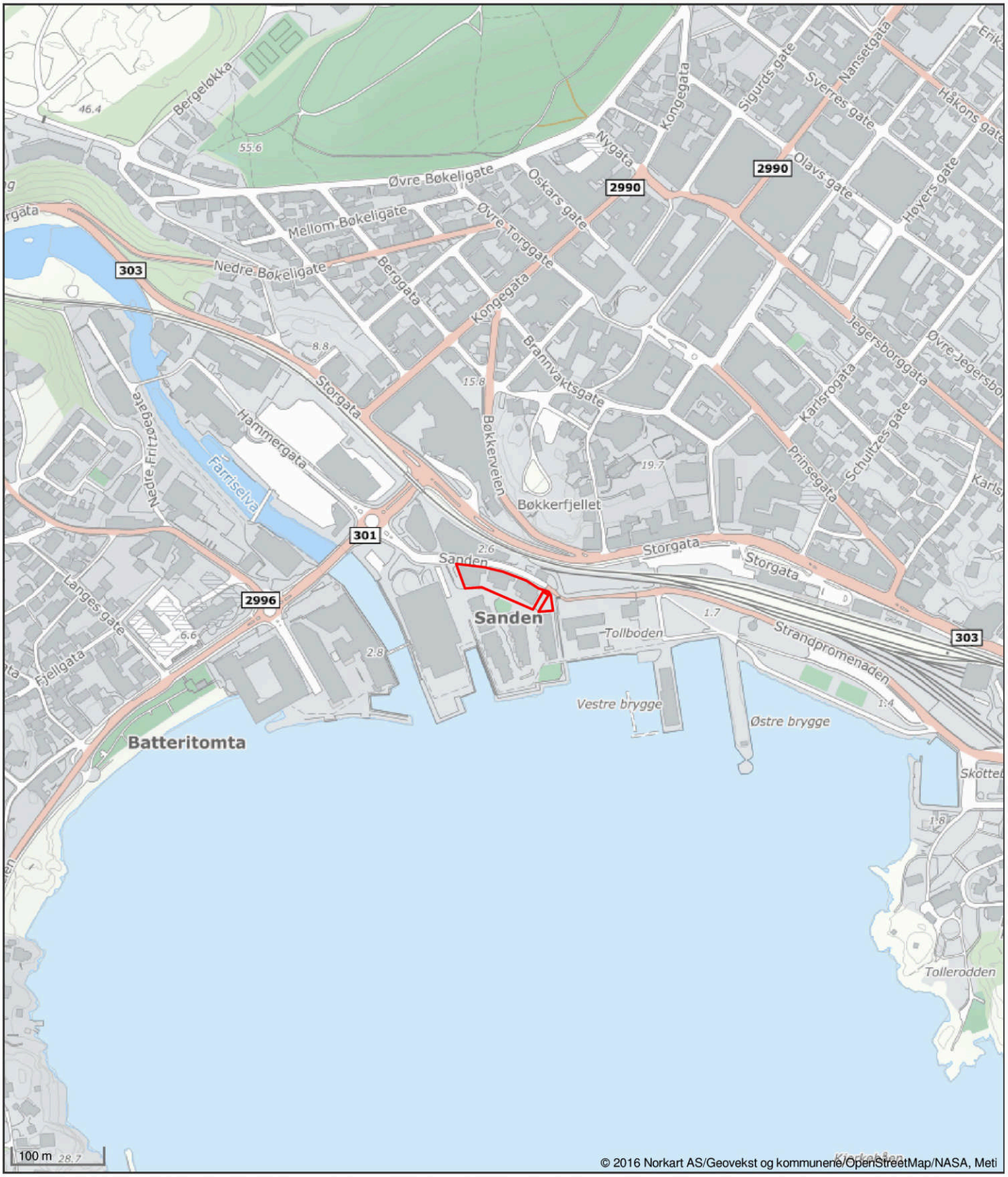
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 20.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3909 - 3020/2801//



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

Utskriftsdato: 20.03.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	3020	**Bruksnr.**	2801	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Sanden 28, 3264 LARVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9563/bestemmelser-og-retningslinjer-datert-10122025.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 427 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Sentrumssone **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 427 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 117 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Delareal	2 418 m^2
KPHensynsonenavn	H910_1
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal	2 427 m^2
KPHensynsonenavn	Fjernvarme
KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur

Delareal	2 427 m^2
KPHensynsonenavn	H120_1
KPSikring	Område for grunnvannsforsyning

Delareal	2 307 m^2
Arealbruk	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9563/bestemmelser-og-retningslinjer-datert-10122025.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 427 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 2 427 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Sentrumssone **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 427 m^2 **KPHensynsonenavn** Fjernvarme **KPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 117 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 2 418 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_1 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 2 427 m^2 **KPHensynsonenavn** H120_1 **KPSikring** Område for grunnvannsforsyning
	Delareal 2 307 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201301
Navn	Sanden, felt G
Plantype	Detaljregulering

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	14.05.2014	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9966/Bestemmelser%20-%20Sanden%2C%20felt%20G.pdf	
Delarealer	**Delareal**	63 m^2
	RPHensynsonenavn	H140_1
	RPSikring	Frisikt
	Delareal	27 m^2
	Formål	Gangveg/gangareal/gågate
	Feltnavn	o_GG4
	Delareal	29 m^2
	Formål	Gang-/sykkelveg
	Feltnavn	o_GS1
	Delareal	2 284 m^2
	Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Feltnavn	KB1
	Delareal	87 m^2
	Formål	Gangveg/gangareal/gågate
	Feltnavn	o_GG6

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

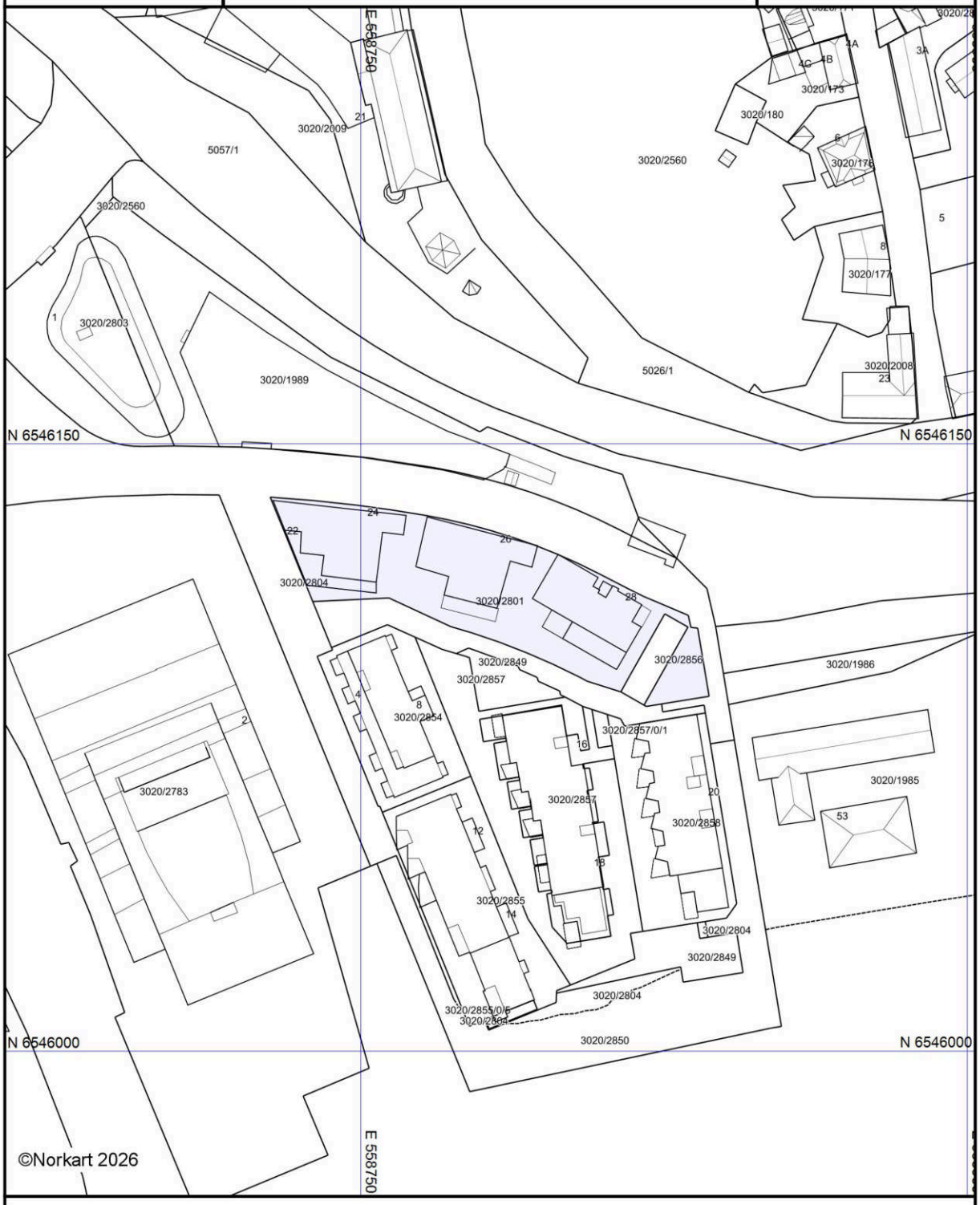
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3020/2801/0/1
Adresse: Sanden 28
Dato: 20.03.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bygninger

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

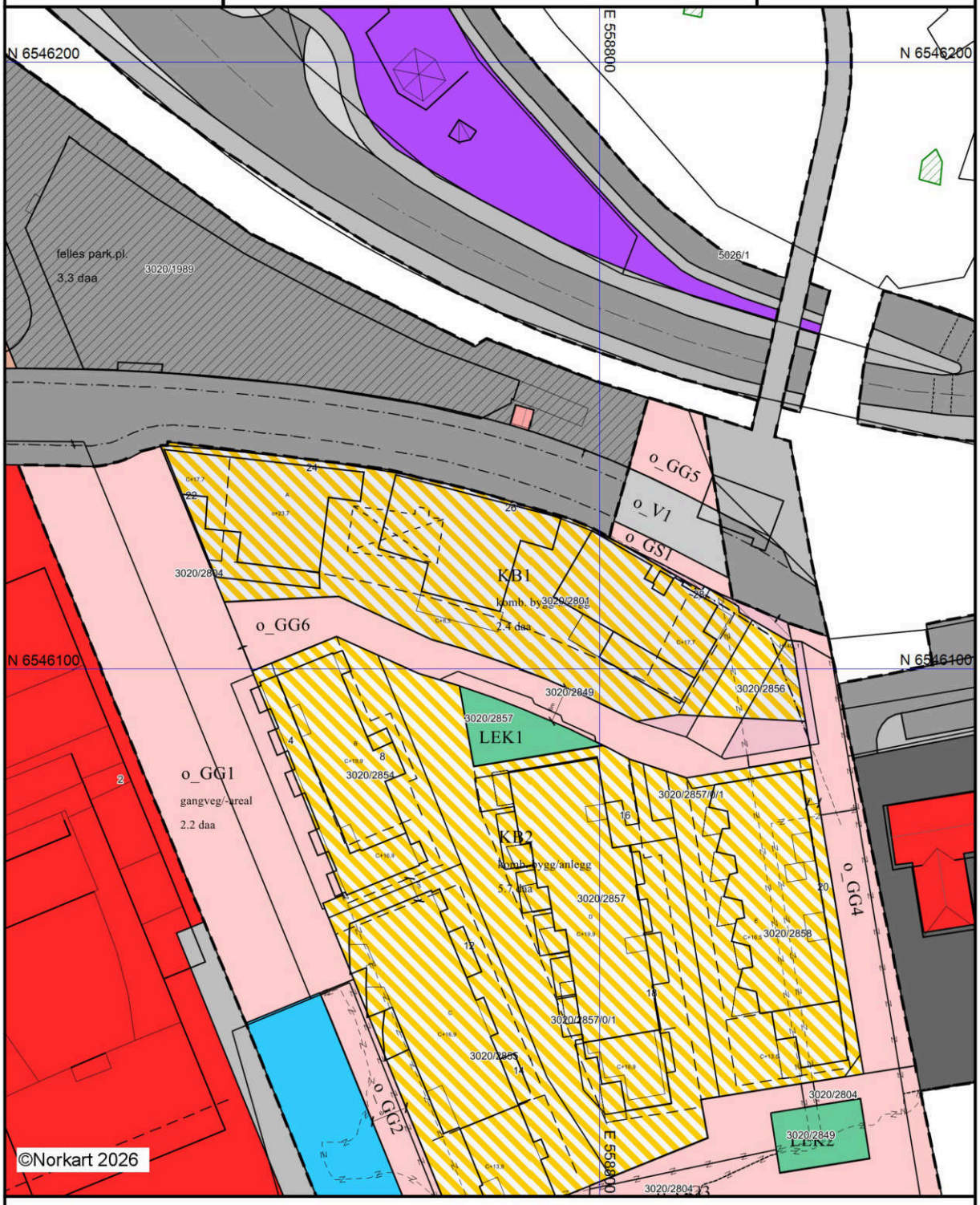
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3020/2801/0/1
Adresse: Sanden 28
Dato: 20.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for industri/lager
- Offentlig forsamlingslokale (kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- Annet byggeområde

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Havneområde (landdelen)
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Privat småbåthavn (sjø)
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Lekeplass
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Molo

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
- Ferdsel
- Småbåthavn

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Tiltak
- BygningTiltak

Bygninger
- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Låvebru

Utskriftsdato: 20.03.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 874

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	3020	**Bruksnr.**	2801	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Sanden 28, 3264 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

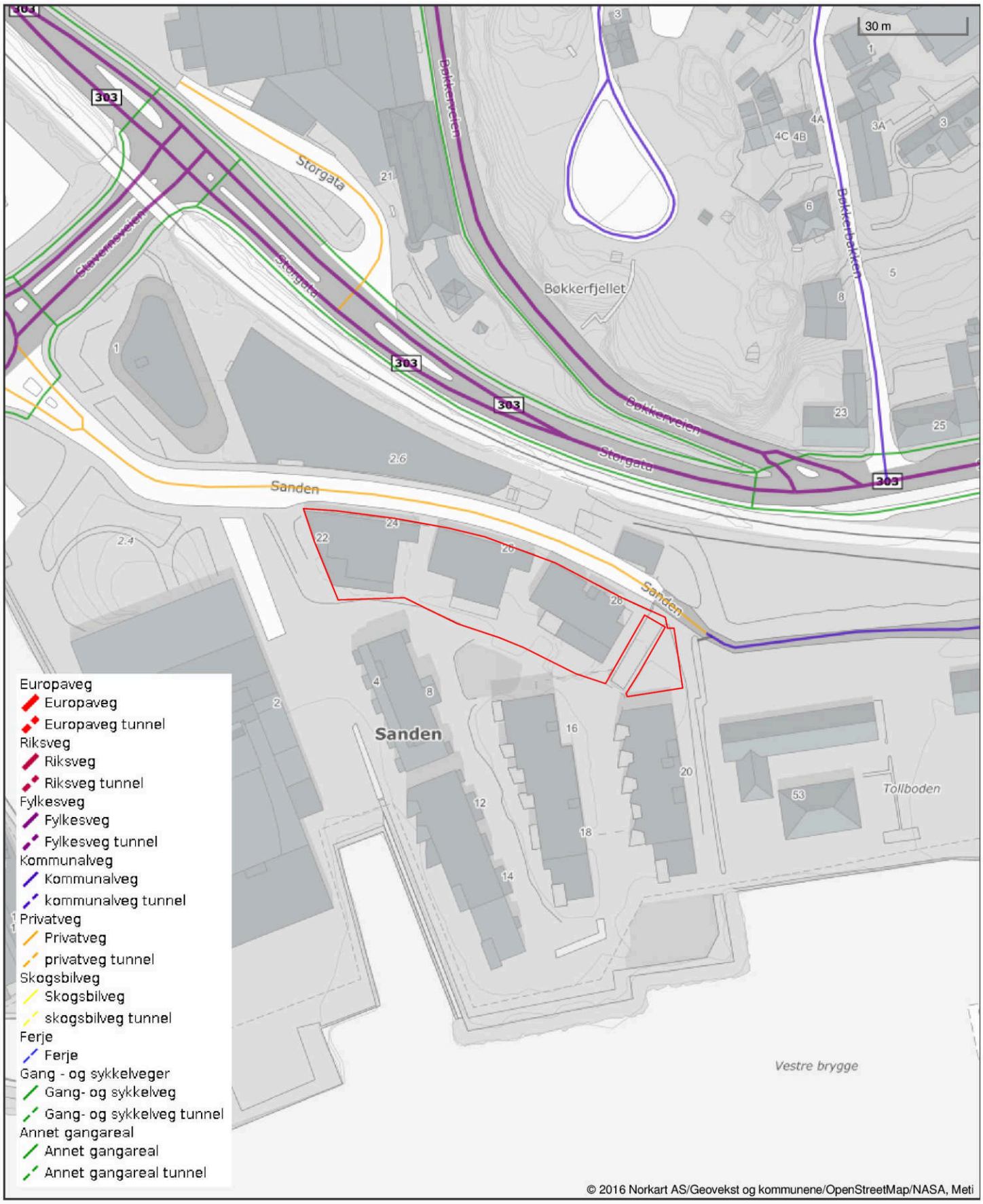
For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 20.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 3020/2801//



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

Boligopplysninger:

Lanternen Private Borettslag		Vår ref.:	281/50	Fødselsdato eier:	14.02.1975
Sanden 28		Type:	Frittstående borettslag		
3264 LARVIK		Eiere:	Cathrine Løvgren		
Organisasjonsnr:	929 947 541	Andelsnr:	50		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 20 128

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 694
	Lånekostnader	13 984
Tilleggsytelser:	Kontingent velforening	200
	Drift en garasjeplass	200
Måler:	Varmtvann Lanternen Borettslag: 719022928 (218 - 50)	300
	Oppvarming Lanternen: 71448654 (217 - 50)	600
	Gass Lanternen Borettslag: 5553467/2020 (219 - 50)	150

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	3 390 000	Gjeld siste årsoppg.:	3 390 000
Klient ajourf. lån:	237 726 000	Klient gj. s. årsoppg.:	186 606 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368128337, DNB BANK ASA, lån borettslag

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.03.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 190

Saldo per 20.03.2026: 186 606 000

Andel av saldo: 3 390 000

Første termin: 30.03.2024Neste avdrag: 30.09.2043 (siste termin 30.06.2073)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2043 utgjøre ca kr 4 143,00 per måned for denne boligen

Borettslaget har avtale om IN (individuell nedbetaling av fellesgjeld). Nedbetaling kan gjøres to ganger i året, hhv i juni og desember. Gi beskjed til Labo innen 1.juni / 1.desember. Ved fastrente vil det ikke være anledning til å nedbetale individuelt. Har borettslaget flere lån kan det være at ikke alle lånene er omfattet av IN-avtalen. Ta kontakt med LABO for nærmere informasjon.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Egil Sjulstad
Adresse:	Sanden 26
Postnr/-sted:	3264 LARVIK
Telefon:	Mob.: 90157970
E-post:	lanternen@mittlabo.no
Webside:	www.labo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 20.03.2026

Utestående saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	3 390 000	Andre inntekter:	2 219
Annen formue:	41 902	Utgifter:	179 189		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	2 260 000

Boligopplysninger:

Lanternen Private Borettslag	Vår ref.:	281/50	Fødselsdato eier:	14.02.1975	
Sanden 28	Type:	Frittstående borettslag			
3264 LARVIK	Eiere:	Cathrine Løvgren			
Organisasjonsnr: 929 947 541					

7: Pålydende

Andelsnr:	50	Partialobligasjonsnr:	50

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2022
Gårds/bruksnr:	3020/2801
Bygningstype:	Høyblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidig Forsikring asa	Polisenr:	93047129

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	16.05.2023	Første innflytting:	13.06.2023	SSBnr:	H0204
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Ja	BRA	95.8		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	C204 - Beddingen		
Fasiliteter:					

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Larvik Boligbyggelag . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ Dato:_____

_____

Cathrine Løvgren

Andelseiers underskrift

Vedtekter

for

Lanternen Private Borettslag

Vedtatt på stiftelsesmøte 5. september 2022, sist endret den 13.05.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lanternen Private Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Hva borettslaget omfatter
(1) Borettslaget består av 64 andeler.

(2) Borettslaget er eier av seksjon 1 (samleseksjon bolig) på eiendommen gbnr. 3020/2801 i Larvik kommune ("**Sameiet S5**").
Borettslaget eier også en ideell andel i anleggseiendommen gbnr. 3020/2856 i Larvik kommune, med en tilhørende rett til bruk av parkeringsplasser.

1-3 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Larvik kommune og har forretningskontor i Larvik kommune.

1-4 Medlemskap i Sanden Brygge Velforening
Andelseierne i Lanternen Private Borettslag plikter å være medlem i Sanden Brygge Velforening. Ved sitt medlemskap ivaretar andelseierne sitt og borettslagets ansvar for drift og vedlikehold av arealer som disponeres i fellesskap med andre eiendommer innenfor samme reguleringsområde. Nærmere bestemmelser om velforeningens formål og medlemmenes rettigheter og plikter fremgår av de til enhver tid gjeldende vedtekter for Sanden Brygge Velforening.

1-5 Avtale om levering av fjernvarme fra Fritzøe Energi AS
Borettslaget vil inngå en avtale med Fritzøe Energi AS om levering av fjernvarme. Dersom borettslaget ønsker å avslutte leveranse av fjernvarme fra Fritzøe Energi AS på annet grunnlag enn vesentlig avtalebrudd fra leverandørens side, krever dette beslutning på generalforsamlingen, med 2/3 flertall.

1-6 Kommunikasjonskanaler
(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1-7 Endring av vedtekter
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter for eksempel på borettslagets nettsider.

1-8 Forholdet til boliglovgivningen
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg kan arbeidsgivere eie inntil 20 % av andelene til utleie for sine ansatte, jf. borettslagsloven § 4-3.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating.

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Alle bygningsmessige tiltak og installasjoner på borettslagets bygninger og tomt, herunder oppsetting av utvendig solskjerming og innglassing av balkonger krever forhåndssøknad og samtykke fra styret. Tiltak som nevnt i pkt. 7-3 (2) nr. 1 krever i tillegg samtykke fra generalforsamlingen.

(5) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, herunder regler om dyrehold. Dyrehold er tillatt med mindre noe annet fremgår av borettslagets ordensregler. Dersom det er vedtatt et forbud mot dyrehold i borettslaget, kan styret likevel samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for inntil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Parkering og boder

4-1 Boder

(1) Hver andel i borettslaget har rett til å disponere én bod på borettslagets eiendom. Bruksretten er knyttet til andelen (boligen), følger med ved overdragelsen av andelen og kan ikke overdras til andre. Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andelseiere som har enerett til hvilke boder.
Styret kan endre fordelingen av boder i den utstrekning styret finner at det foreligger særlige grunner for slik endring, og dette ikke vil være i strid med borettslagsloven § 8-15

(2) Ekstra boder på eiendommen gbnr. 3020/2856 kan også overdras til andre, så langt dette ikke er i strid med de til enhver tid gjeldende vedtekter for Sameiet Sanden Brygge Parkering ("**Parkeringssameiet**" - org.nr. 918 190 732). Dersom bruksrett til slik bod overdras til noen som ikke er andelseier i borettslaget, må borettslaget v/styret være part i salgsavtalen, og styret i parkeringssameiet skal gis melding om overdragelsen i samsvar med parkeringssameiets vedtekter. Tilsvarende gjelder for kjøp av bruksrett til bod fra noen som ikke er andelseier i borettslaget.
Bruksrett til ekstra boder som ikke overdras separat følger med ved overdragelsen av andelen.

(3) Utleie av bod på borettslagets eiendom kan kun skje til andelseiere i borettslaget. Bod på gbnr. 3020/2856 kan leies ut i tråd med parkeringssameiets vedtekter.

4-2 Parkering

(1) Borettslaget har 47 parkeringsplasser i garasjekjeller på egen eiendom. I tillegg har borettslaget parkeringsplasser i anleggseiendommen gbnr. 3020/2856. Borettslagets parkeringsplasser på annen eiendom reguleres av særskilte regler fastsatt for denne eiendommen.

(2) Den innbyrdes fordelingen (plasseringen) av parkeringsplassene bestemmes av styret, så langt fordelingen ikke er foretatt av utbyggeren. Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andelseiere som har enerett til hvilke parkeringsplasser.

(3) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte parkeringsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer parkeringsplass særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (plass 2, 18 og 32 på gbnr. 3020/2801). Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass på denne eiendommen (gbnr. 3020/2801). Bytteretten gjelder ikke for andelseiere som i utgangspunktet disponerer p-plass med bredde mindre enn 2,50 meter: 5, 6, 12, 13, 19, 21, 22, 27, 28, 29, 31, 46 og 47. Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres. Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

(4) Styret kan også endre fordelingen av parkeringsplasser i den utstrekning styret finner at det foreligger særlige grunner for slik endring, og dette ikke vil være i strid med borettslagsloven § 8-15. Styret kan ikke uten samtykke fra involverte andelseiere pålegge bytte av parkeringsplasser som medfører at noen som disponerer parkering innenfor gbnr. 3020/2801 får tildelt parkering innenfor gbnr. 3020/2856, med mindre annet følger av ufravikelig lov. Det samme gjelder bytte innenfor gbnr. 3020/2801 som

medfører at en andelseier som disponerer en plass med bredde på minimum 2,50 meter, får tildelt en plass som er smalere enn 2,50 meter.

(5) Rammene for andelseiernes og borettslagets adgang til å etablere ladepunkt for elbil og ladbare hybrider følger av borettslagsloven, eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene for parkeringssameiet. Tilgjengelig kapasitet på elkraft til parkeringsanleggene kan påvirke både mulighet for etablering av ladepunkt, og faktisk effekt i hvert enkelt ladepunkt

(6) Sykler kan parkeres innenfor oppmerkede områder i parkeringsanleggene innenfor gbnr. 3020/2801 og 3020/2856. Styret kan fastsette nærmere regler for parkering av sykler.

(7) Bruksrett til parkering på borettslagets eiendom kan bare overdras sammen med andelen retten er knyttet til eller til andre andelseiere i borettslaget.
Bruksrett til parkeringsplasser på eiendommen gbnr. 3020/2856 kan også overdras til andre, så langt dette ikke er i strid med de til enhver tid gjeldende vedtekter for Sameiet Sanden Brygge Parkering ("**Parkeringssameiet**" - org.nr. 918 190 732). Dersom bruksrett til slik parkeringsplass overdras til noen som ikke er andelseier i borettslaget, må borettslaget v/styret være part i salgsavtalen, og styret i parkeringssameiet skal gis melding om overdragelsen i samsvar med parkeringssameiets vedtekter. Tilsvarende gjelder for kjøp av bruksrett til parkeringsplass fra noen som ikke er andelseier i borettslaget.
Bruksrett til ekstra parkeringsplasser som ikke overdras separat følger med ved overdragelsen av andelen.

(8) Utleie av parkeringsplass på borettslagets eiendom kan kun skje til andelseiere i borettslaget. Parkeringsplass på gbnr. 3020/2856 kan leies ut i tråd med parkeringssameiets vedtekter.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, gasskap, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter også innsiden av terrasser, herunder alle sluk, avløp, gulv over fuktsperre på støpt flate, samt vasking av rekkverk.

(3) Den enkelte andelseier skal holde vedlike oppsatt utvendig solskjerming tilknyttet egen leilighet. Det samme gjelder andre bygningsmessige oppføringer og installasjoner i tilknytning til andelseierens bolig, som ikke var en del av standardleveransen fra utbyggeren, så som innglassing av terrasse.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av det som er nevnt i punkt 5-1 (1) - (3), med unntak for utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

(5) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Borettslaget vedlikeholder fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med tak, til og med fuktsperre over støpt flate på terrassegulv, rekkverk og beslag, vegger, trapperom, ganger og parkeringsanlegg på egen eiendom mm. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Innenfor Sanden Brygge Velforenings ansvarsområde er borettslagets ansvar for drift og vedlikehold av utendørs fellesarealer subsidiært.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer ut over rengjøring.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig

plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) Medlemskontingent til Sanden Brygge Velforening betales som en del av borettslagets felleskostnader. Borettslaget betaler samlet medlemskontingent for alle andelseierne i borettslaget til Sanden Brygge Velforening.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, med mindre kortere funksjonstid vedtas i forbindelse med valget. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder, eller det styremedlemmet styret i borettslaget utpeker, er borettslagets representant i styrene i Sanden Brygge Velforening og Parkeringssameiet. Styret i borettslaget utpeker et varamedlem blant borettslagets styremedlemmer.

(3) Styret skal utpeke 3 medlemmer til styret i Sameiet S5. Borettslagets styre kan påta seg oppgaver og ansvar på vegne av Sameiet S5, i samsvar sameiets vedtekter.

(4) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektene punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Særbestemmelser for stifteren av borettslaget

11-1 Unntak fra vedtektene
Følgende bestemmelser gjelder ikke for stifteren av borettslaget: 1-4, 2-1(2), 2-3. Stifteren kan fritt overdra andeler i borettslaget.

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2024 for Lanternen Private Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Lanternen Private Borettslag:

tirsdag 13.05.2025 18:00 på Bølgen, 2. etg.

Til behandling:

1 Konstituering

- 1.1 Tilstede
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av møtereferent
- 1.4 Valg av en til å signere protokollen elektronisk i tillegg til møteleder
- 1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

- 4.1 Valg av leder for 2 år
- 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
- 4.3 Valg av varamedlem for 1 år
- 4.4 Valg av valgkomité

5 Godtgjørelse til styret

6 Hundedritt langs gata/veggene til våre bygg

7 Vedtektsendring

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2025.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:
Antall stemmeberettigede tilstede:
Antall fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

1.4 Valg av en til å signere protokollen elektronisk i tillegg til møteleder

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2. Informasjon fra styret

3. Årsregnskap

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Morten Myrsve ble valgt for 1 år i 2024 og er i år på valg.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Egil Sjulstad ble valgt for 2 år i 2023 og er i år på valg.

Gro Mee Teigen ble valgt for 1 år i 2024 og er i år på valg.

4.3 Valg av varamedlem for 1 år

Cathrine Løvgren er på valg.

4.4 Valg av valgkomité

Egil Torp, Anders Berntsen og Kathinka Solheim er på valg.

5. Godtgjørelse til styret

6. Hundedritt langs gata/veggene til våre bygg

Det ligger til tider mye stor hundedritt langs vegger og på fortau og inn mellom byggene våre.

Personlig har jeg en bitteliten hund, men plukker alltid opp etterlatenskaper fra denne så fremt vi ikke er i skogen

Det samme tror jeg også at alle de andre med hund og som bor i byggene våre gjør.

Derfor følgende forslag:

Forslag til vedtak: Borettslaget får montert opp drittposebokser tilgjengelig i nærheten av Sanden 24, samt ved søppeldeponeringsanlegget ved Sanden 28.

Det bør sammen med posene skiltes at det ikke er greit å la bikka drite i/like ved inngangspartiene våre

Styrets innstilling: Styret forstår innspillet fra beboeren, men foreslår at saken fremlegges til Sanden Brygge Velforening, som har ansvaret for fellesområdene på Sanden Brygge.

7. Vedtektsendring

Styret har gjennomgått borettslagets vedtekter (vedlagt), og revidert de paragrafene som er markert med gult i vedlegget.

Grunnene til endringene er:

1. Våre vedtekter er ikke fullkomne på grunn av endringer i lovverket.

2. Opprydningsprosess med formaliteter rundt Sameiet Sanden Brygge Parkering, og det er utarbeidet et forslag til endringer av vedtekter som ivaretar en felles ramme for rettigheter knyttet til salg og overdragelse av parkeringsplasser og boder i Sameiet Sanden Brygge Parkering på tvers av sameierne i parkering sameiet, samt at det er samsvar mellom vedtektene til Sameiet Sanden Brygge Parkering og Lanternen Private Borettslag.

Vedtektene er gjennomgått av jurist Janne Kvisvik hos Labo.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling:

Styret forslår at vedtektsendringene, slik det framgår av vedlegget, godkjennes av generalforsamlingen.

Informasjon fra styret for året 2024 Lanternen Private Borettslag

Generelle opplysninger om Lanternen Private Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 64 andeler.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929947541.

Lanternen Private Borettslag er en del av Sameiet Sanden Brygge S5 - organisasjonsnummer 931430823, som i tillegg består av en næringsseksjon, Sanden Brygge Næring AS, som er eid av Fritzøe Næringseiendom AS.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:
Styreleder, Morten Myrsve
Styremedlem, Egil Sjulstad
Styremedlem, Kjell Huseby
Styremedlem, Lise Granerud
Styremedlem, Gro Mee Teigen
Varamedlem, Cathrine Løvgren

Styrets primæroppgaver

Det er styret som leder borettslaget. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsamlingen og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig bør styret ha et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Å drifte borettslaget innebærer blant annet å holde oversikt over økonomien, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver og kalle inn til og avholde styremøter.

Styret kan nås på e-post: lanternen@mittlabo.no

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 15 styremøter.

Styret har i tillegg hatt flere møter i forbindelse med 1-årsbefaringen, overdragelse av fellesområdene, Sameiet Sanden Brygge S5 med Fritzøe Eiendom angående kostnadsfordeling.

Morten Myrsve har representert styret i Sameiet Sanden Brygge Parkering som styreleder. Lise Granerud og Egil Sjulstad har representert styret i Sanden Brygge Velforening som hhv. styremedlem og varamedlem.

Saker som styret har arbeidet med

Styret har i år blant annet jobbet med følgende saker:

1-årsbefaringen:

Det ble gjort en grundig gjennomgang av alle fellesområder - både ute og inne. Alle feil og mangler ble rapportert i Vicenario, og fulgt opp kontinuerlig. Det er fortsatt i 2025 enkelte saker som må følges opp.

HMS-gjennomgang:

Det er utarbeidet en omfattende risikoanalyse, som ligger i vårt HMS-system, Bevar HMS.

Brannvern:

Det ble gjennomført en brannøvelse sammen med resten av Sanden Brygge. Gjennomgang av utstyr/instrumenter er gjort kontinuerlig.

Refinansiering av fellesgjeld:

Styret besluttet å bytte bankforbindelse fra Handelsbanken til DNB. Dette på grunn av gunstigere betingelser hos DNB.

Økonomi:

Styret har gjennom hele året hatt tett oppfølging av økonomien mot budsjett og avtaler.

Husordensreglene:

Styret har på nytt gjennomgått husordensreglene og endret på punktene med balkongmøblering/solskjerming og sykkelparkering.

Sprinkelanlegg på balkongene:

Det ble i løpet våren satt opp sprinkleranlegg utvendig på balkongene.

Vanningsanlegg:

Det ble kjøpt og etablert vanningsanlegg i alle blomsterbed rundt blokkene.

Generell oppfølging av driftsrelaterte saker:

- Renhold i fellesområder og garasjeanlegg samt tilbud og avtaler
- Oppfølging av avvik på serviceavtaler
- Behandling av innkomne saker via Labo-portalen
- Egenkontroll av bygningsmassen
- Årshjulet følges opp kontinuerlig

Saker som styret har under arbeid og planlegging (fremtidig vedlikehold)

- Sykkelparkering i tunnelen er avklart med Fritzøe Eiendom - avventer montering
- Vedtektsendringer for Lanternen Private Borettslag
- Oppfølging av 1-årsbefaringen
- Renhold og renholdsavtaler
- Oppfølging av avvik på grøntanlegg inklusive selvvanningsanlegg
- Gjennomgang av rammeavtaleverket med Fritzøe Eiendom
- Kostnadsfordeling for Sameiet Sanden S5
- Grøntanlegg 2025
- Arbeid opp mot/i samarbeid med Sanden Brygge Velforening om ansvarsdeling/-forhold etter at Lanternen ble en del av velforeningen.
- Vedtektsendringer
- Samarbeidsmøter med borettslag/sameier S1-S4

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Larvik Boligbyggelag. Borettslagets revisor har vært KPMG AS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningkasko i Gjensidig Forsikring asa. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks ta kontakt med styrets leder, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

Boligomsetning

I 2024 har det blitt omsatt 6 boliger i borettslaget. Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

Pr. 31.12.24 er 5 andeler leid ut, 4 av disse har fått nye leietakere i 2024.

Dette er videreføring av avtaler gjort av interimstyret for borettslaget.

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

Utleie er tillatt i inntil 30 dager per år uten søknad til styret. Ut over dette er utleie avhengig av at det på forhånd er søkt og at det er gitt tillatelse fra styret. Hovedregelen er at boligen kan leies ut i inntil 3 år dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på LABOs hjemmesider, www.labo.no

Min Side

Har du husket å registrere deg på MinSide? På MinSide finner du viktig informasjon om din bolig og ditt medlemskap.

Borettslaget, LABO og samfunnet ellers, ønsker å bli mest mulig digitale. MinSide er ikke viktig bare for å få informasjon, det er også den kanalen som blir brukt for å gi deg tilgang til dokumentene som vedrører de lovpålagte møtene i ditt borettslag. Gå inn på www.labo.no – MinSide og registrer bruker. Følg instruksene videre.

Protokoll fra årets generalforsamling vil bli publisert på MinSide senest 20 dager etter avholdt møte.

Budsjett

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader (budsjett) for 2025. Tallene er vist som en egen kolonne i årsregnskapet.

Årsresultat

Disponering av årsresultat.
Borettslagets styre foreslår at borettslagets overskudd overføres lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2024 / 13.05.2025
Styret i Lanternen Private Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om årsregnskapet

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Disponible midler

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	1 323 680	320 016	1 323 680	1 727 034
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	403 354	1 003 665	32 000	287 000
Fradrag for påkostninger	0	-338 152 571	0	0
Opptak Langsiktig gjeld	0	179 668 571	0	0
Innbetalt IN andelseiere	8 660 000	34 230 000	0	0
Nedbetalt langsiktig gjeld ifm IN	-8 660 000	-34 230 000	0	0
Innbetalt borettsinnskudd	0	158 484 000	0	0
B. Årets endring disponible midler	**403 354**	**1 003 665**	**32 000**	**287 000**
C. Disponible midler	**1 727 034**	**1 323 680**	**1 355 680**	**2 014 034**

Resultatregnskap 2024 for Lanternen Private Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		3 508 356	1 505 372	3 508 000	3 508 000
Innkrevde lånekostnader		11 087 358	5 822 719	12 219 000	10 764 000
Innkrevde garasjekostnader		155 800	81 046	154 000	156 000
Andre driftsinntekter	1	644 266	542 956	648 000	794 000
Sum inntekter		**15 395 780**	**7 952 093**	**16 529 000**	**15 222 000**
Kostnader					
Personalkostnader	2	15 792	0	16 000	16 000
Styrehonorar		112 000	0	112 000	116 000
Revisjonshonorar		7 620	6 000	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		236 766	110 000	245 000	249 000
Kontingent LABO / NBBL		6 396	0	6 000	6 000
Vedlikehold	3	180 928	13 210	256 000	336 000
Kabel-tv og bredbånd		361 712	172 636	369 000	395 000
Forsikring		175 093	111 077	202 000	192 000
Kommunale avgifter	4	1 034 009	414 343	990 000	1 106 000
Eiendomsskatt		195 630	22 454	388 000	0
Energi og strøm		983 977	330 812	958 000	1 033 000
Andre driftskostnader	5	683 665	178 747	731 000	732 000
Sum kostnader		**3 993 588**	**1 359 279**	**4 281 000**	**4 189 000**
Driftsresultat		**11 402 192**	**6 592 814**	**12 248 000**	**11 033 000**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		110 084	17 605	3 000	18 000
Rentekostnader		11 108 922	5 606 755	12 219 000	10 764 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-10 998 838**	**-5 589 150**	**-12 216 000**	**-10 746 000**
Årsresultat		**403 354**	**1 003 665**	**32 000**	**287 000**

Balanse pr 31.12.24 for Lanternen Private Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	58 057 429	58 057 429
Bygninger	6	338 152 571	338 152 571
Sum anleggsmidler		**396 210 000**	**396 210 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		265 502	350 725
Andre fordringer		1 435	34 033
Sum fordringer		**266 937**	**384 758**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 341 952	1 851 713
Sum bankinnskudd og kontanter		**2 341 952**	**1 851 713**
Sum omløpsmidler		**2 608 889**	**2 236 471**
SUM EIENDELER		**398 818 889**	**398 446 471**

Balanse pr 31.12.24 for Lanternen Private Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	320 000	320 000
Opptjent egenkapital	7	1 003 680	1 003 680
Årets resultat	7	403 354	0
Sum opptjent egenkapital		**1 727 034**	**1 323 680**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	194 836 000	203 496 000
Gjeld til andelseiere (IN)	8	42 890 000	34 230 000
Borettsinnskudd	9	158 484 000	158 484 000
Sum langsiktig gjeld		**396 210 000**	**396 210 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		404 390	161 972
Leverandørgjeld		397 973	540 971
Påløpte renter		59 255	57 790
Annen kortsiktig gjeld		20 237	152 058
Sum kortsiktig gjeld		**881 855**	**912 790**
Sum gjeld		**397 091 855**	**397 122 790**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**398 818 889**	**398 446 471**
Pantestillelser	10	396 210 000	396 210 000

Larvik, 31.12.2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk. Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30.juni 2005" krav om noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:
Inntekt føres som hovedregel når den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og føres samtidig med de inntekter kostnadene kan henføres til. Alle kostnader som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Klassefisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av ett år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Balanseførte driftsmidler avskrives lineært til restverdi over forventet utnyttbar levetid. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:
Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten - uavhengig av fortegn - vil være å henføre til opptjent egenkapital.

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Oppstartskapital	0	192 000	0	0
Gassinnbetalinger	18 777	16 170	64 000	50 000
Lading el kjøretøy	0	100	0	0
Vannmålere varmt tappevann	110 726	47 248	178 000	150 000
Oppvarming leiligheter	276 173	172 325	252 000	340 000
Strøm elbil	84 990	34 033	0	85 000
Velforeningskontingent	153 600	81 080	154 000	169 000
Sum	**644 266**	**542 956**	**648 000**	**794 000**

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	15 792	0
Sum	**15 792**	**0**

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold og sevice heis	73 976	5 646
Vedlikehold bygg	6 853	0
Vedlikehold elektro	22 977	0
Vedlikehold malerarbeid	26 281	0
Vedlikehold dører	1 457	0
Vedlikehold brann/alarm/nødlys/sprinkleranlegg	45 364	0
Vedlikehold ventilasjon	4 020	0
Vedlikehold porttelefoner	0	7 564
Sum	**180 928**	**13 210**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 4 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vannavgift, avløpsavgift, renovasjonsavgift og brannsyn.

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Renhold, evnt. matter	164 696	22 011
Innkjøp av inventar og utstyr	17 218	2 906
Driftsmateriell	340	263
Nummer-/navnskilt, postkasser	2 563	3 180
Avtale teknisk drift	96 000	0
Juridisk rådgivning	938	0
Vakthold/alarm	21 595	6 651
Vaktmestertjenester	90 000	0
Kontorrekvisita	0	359
HMS / internkontroll	0	1 674
Velforeningskontingent	153 600	76 800
Gaver, fradragsberettiget	723	0
Premie sikringsordning	65 500	40 688
Kostnader vedr. styrearbeid	5 112	4 509
Drift garasjesameie	51 840	0
Generalforsamling	7 500	0
Kurs for tillitsvalgte	1 400	10 450
Bank- og betalingsgebyr	3 607	1 192
Andre gebyrer og driftskostnader	1 034	8 064
Sum	**683 665**	**178 747**

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Tomten er kjøpt i 2022 for kr. 58 057 429,-

Anskaffet år:	2023
Kostpris bygg	338 152 571
Bokført verdi 31.12	**396 210 000**

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jr. note om vedlikehold.

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innskutt andelskapital	320 000	320 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	1 003 680	16
+/- Årets resultat	403 354	1 003 665
Sum egenkapital pr 31.12	**1 727 034**	**1 323 680**

Innskutt andelskapital består av 64 andeler pålydende kr. 5 000,-.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB BANK ASA, lån borettslag**
Lånenummer:	**16368128337**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.45 %
Betingelser:	Avdragsfritt til 30.06.2043
Beregnet innfridd:	30.06.2073
Opprinnelig lånebeløp:	237 726 000
Lånesaldo 01.01:	203 496 000
Avdrag i perioden:	8 660 000
Lånesaldo 31.12:	**194 836 000**
Saldo 5 år frem i tid:	194 836 000
Andelssaldo 01.01:	34 230 000
Innbetalt IN i perioden:	8 660 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**42 890 000**
Sum pantegjeld for lån:	**237 726 000**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368128337	1	7 830 000	7 830 000
	1	5 820 000	5 820 000
	1	5 700 000	5 700 000
	1	5 502 000	5 502 000
	1	5 000 000	5 000 000
	1	4 902 000	4 902 000
	1	4 770 000	4 770 000
	1	4 662 000	4 662 000
	1	4 560 000	4 560 000
	1	4 410 000	4 410 000
	1	4 350 000	4 350 000
	1	4 320 000	4 320 000
	1	4 200 000	4 200 000
	2	4 110 000	8 220 000
	2	4 020 000	8 040 000
	1	3 936 000	3 936 000
	1	3 880 000	3 880 000
	1	3 810 000	3 810 000
	2	3 750 000	7 500 000
	1	3 720 000	3 720 000
	1	3 690 000	3 690 000
	1	3 600 000	3 600 000
	1	3 570 000	3 570 000
	2	3 450 000	6 900 000
	2	3 390 000	6 780 000
	1	3 360 000	3 360 000
	1	3 350 000	3 350 000

Langsiktig gjeld

1	3 330 000	3 330 000
1	3 300 000	3 300 000
2	3 210 000	6 420 000
1	3 090 000	3 090 000
1	3 060 000	3 060 000
1	2 970 000	2 970 000
1	2 850 000	2 850 000
1	2 760 000	2 760 000
1	2 530 000	2 530 000
1	2 470 000	2 470 000
1	2 340 000	2 340 000
1	2 250 000	2 250 000
1	2 154 000	2 154 000
1	2 040 000	2 040 000
1	1 950 000	1 950 000
1	1 870 000	1 870 000
1	1 830 000	1 830 000
1	1 770 000	1 770 000
1	1 680 000	1 680 000
1	1 590 000	1 590 000
1	1 530 000	1 530 000
1	1 470 000	1 470 000
1	1 450 000	1 450 000
1	1 090 000	1 090 000
1	660 000	660 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16368128337 har første avdrag 30.09.2043 med kr 651 742	1	7 830 000	8 731
	1	5 820 000	6 489
	1	5 700 000	6 356
	1	5 502 000	6 135
	1	5 000 000	5 575
	1	4 902 000	5 466
	1	4 770 000	5 319
	1	4 662 000	5 198
	1	4 560 000	5 085
	1	4 410 000	4 917
	1	4 350 000	4 850
	1	4 320 000	4 817
	1	4 200 000	4 683
	2	4 110 000	4 583
	2	4 020 000	4 482
	1	3 936 000	4 389
	1	3 880 000	4 326
	1	3 810 000	4 248
	2	3 750 000	4 181
	1	3 720 000	4 148
	1	3 690 000	4 114
	1	3 600 000	4 014
	1	3 570 000	3 981

Langsiktig gjeld

2	3 450 000	3 847
2	3 390 000	3 780
1	3 360 000	3 746
1	3 350 000	3 735
1	3 330 000	3 713
1	3 300 000	3 680
2	3 210 000	3 579
1	3 090 000	3 445
1	3 060 000	3 412
1	2 970 000	3 312
1	2 850 000	3 178
1	2 760 000	3 077
1	2 530 000	2 821
1	2 470 000	2 754
1	2 340 000	2 609
1	2 250 000	2 509
1	2 154 000	2 402
1	2 040 000	2 275
1	1 950 000	2 174
1	1 870 000	2 085
1	1 830 000	2 040
1	1 770 000	1 974
1	1 680 000	1 873
1	1 590 000	1 773
1	1 530 000	1 706
1	1 470 000	1 639
1	1 450 000	1 617
1	1 090 000	1 215
1	660 000	736

Annen langsiktig gjeld:
IN-lån (individuell nedbetaling av fellegjeld): Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. Ved fastrente bortfaller muligheten til å innfri fellesgjeld.
Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidige felleskostnader. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan.
Annen langsiktig gjeld er resterende del av andelseierens innbetaling på andel fellesgjeld.

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opprinnelig innskudd	158 484 000	158 484 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	**158 484 000**	**158 484 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 396 210 000,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 396 210 000,-.

Resultat og balanse med noter for Lanternen Private Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lanternen Private Borettslag

Styreleder	Morten Myrsve (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Gro Mee Teigen (sign.)	13.04.2025
Styremedlem	Lise Granerud (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Kjell Huseby (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Egil Sjulstad (sign.)	09.04.2025

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
P.O. Box 150
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Lanternen Private Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lanternen Private Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: 5XYSM-QB2QS-7AN84-U955G-369FH-9P1QL

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Larvik
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5XYSM-QB2QS-7AN84-U955G-369FH-9P1QL

Penneo Dokumentnøkkel: 5XYSM-QB2QS-7AN84-U955G-369FH-9P1QL

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Olavesen, Lars Egill
Partner
På vegne av: KPMG
Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469
IP: 81.166.xxx.xxx
2025-04-16 05:10:40 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 5XYSM-QB2QS-7AN84-U955G-369FH-9P1QL

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Vedtekter

for

Lanternen Private Borettslag

Vedtatt på stiftelsesmøte 5. september 2022, sist endret den 13.05.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lanternen Private Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Hva borettslaget omfatter
(1) Borettslaget består av 64 andeler.

(2) Borettslaget er eier av seksjon 1 (samleseksjon bolig) på eiendommen gbnr. 3020/2801 i Larvik kommune ("**Sameiet S5**").
Borettslaget eier også en ideell andel i anleggseiendommen gbnr. 3020/2856 i Larvik kommune, med en tilhørende rett til bruk av parkeringsplasser.

1-3 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Larvik kommune og har forretningskontor i Larvik kommune.

1-4 Medlemskap i Sanden Brygge Velforening
Andelseierne i Lanternen Private Borettslag plikter å være medlem i Sanden Brygge Velforening. Ved sitt medlemskap ivaretar andelseierne sitt og borettslagets ansvar for drift og vedlikehold av arealer som disponeres i fellesskap med andre eiendommer innenfor samme reguleringsområde. Nærmere bestemmelser om velforeningens formål og medlemmenes rettigheter og plikter fremgår av de til enhver tid gjeldende vedtekter for Sanden Brygge Velforening.

1-5 Avtale om levering av fjernvarme fra Fritzøe Energi AS
Borettslaget vil inngå en avtale med Fritzøe Energi AS om levering av fjernvarme. Dersom borettslaget ønsker å avslutte leveranse av fjernvarme fra Fritzøe Energi AS på annet grunnlag enn vesentlig avtalebrudd fra leverandørens side, krever dette beslutning på generalforsamlingen, med 2/3 flertall.

1-6 Kommunikasjonskanaler
(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1-7 Endring av vedtekter
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter for eksempel på borettslagets nettsider.

1-8 Forholdet til boliglovgivningen
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg kan arbeidsgivere eie inntil 20 % av andelene til utleie for sine ansatte, jf. borettslagsloven § 4-3.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

~~**3. Forkjøpsrett**~~

~~**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**~~
~~Ingen har forkjøpsrett ved overdragelse av andel i borettslaget.~~

3. Borett og bruksoverlating.

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Alle bygningsmessige tiltak og installasjoner på borettslagets bygninger og tomt, herunder oppsetting av utvendig solskjerming og innglassing av balkonger krever forhåndssøknad og samtykke fra styret. Tiltak som nevnt i pkt. 7-3 (2) nr. 1 krever i tillegg samtykke fra generalforsamlingen.

(5) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, herunder regler om dyrehold. Dyrehold er tillatt med mindre noe annet fremgår av borettslagets ordensregler. Dersom det er vedtatt et forbud mot dyrehold i borettslaget, kan styret likevel samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for inntil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Parkering og boder

4-1 Boder

(1) Hver andel i borettslaget har rett til å disponere én bod på borettslagets eiendom. Bruksretten er knyttet til andelen (boligen), følger med ved overdragelsen av andelen og kan ikke overdras til andre. Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andelseiere som har enerett til hvilke boder.
Styret kan endre fordelingen av boder i den utstrekning styret finner at det foreligger særlige grunner for slik endring, og dette ikke vil være i strid med borettslagsloven § 8-15

(2) Ekstra boder på eiendommen gbnr. 3020/2856 kan også overdras til andre, så langt dette ikke er i strid med de til enhver tid gjeldende vedtekter for Sameiet Sanden Brygge Parkering ("**Parkeringssameiet**" - org.nr. 918 190 732). Dersom bruksrett til slik bod overdras til noen som ikke er andelseier i borettslaget, må borettslaget v/styret være part i salgsavtalen, og styret i parkeringssameiet skal gis melding om overdragelsen i samsvar med parkeringssameiets vedtekter. Tilsvarende gjelder for kjøp av bruksrett til bod fra noen som ikke er andelseier i borettslaget.
Bruksrett til ekstra boder som ikke overdras separat følger med ved overdragelsen av andelen.

(3) Utleie av bod på borettslagets eiendom kan kun skje til andelseiere i borettslaget. Bod på gbnr. 3020/2856 kan leies ut i tråd med parkeringssameiets vedtekter.

4-2 Parkering

(1) Borettslaget har 47 parkeringsplasser i garasjekjeller på egen eiendom. I tillegg har borettslaget parkeringsplasser i anleggseiendommen gbnr. 3020/2856. Borettslagets parkeringsplasser på annen eiendom reguleres av særskilte regler fastsatt for denne eiendommen.

(2) Den innbyrdes fordelingen (plasseringen) av parkeringsplassene bestemmes av styret, så langt fordelingen ikke er foretatt av utbyggeren. Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andelseiere som har enerett til hvilke parkeringsplasser.

(3) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte parkeringsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer parkeringsplass særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (plass 2, 18 og 32 på gbnr. 3020/2801). Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass på denne eiendommen (gbnr. 3020/2801). Bytteretten gjelder ikke for andelseiere som i utgangspunktet disponerer p-plass med bredde mindre enn 2,50 meter: 5, 6, 12, 13, 19, 21, 22, 27, 28, 29, 31, 46 og 47. Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres. Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

(4) Styret kan også endre fordelingen av parkeringsplasser i den utstrekning styret finner at det foreligger særlige grunner for slik endring, og dette ikke vil være i strid med borettslagsloven § 8-15. Styret kan ikke uten samtykke fra involverte andelseiere

pålegge bytte av parkeringsplasser som medfører at noen som disponerer parkering innenfor gbnr. 3020/2801 får tildelt parkering innenfor gbnr. 3020/2856, med mindre annet følger av ufravikelig lov. Det samme gjelder bytte innenfor gbnr. 3020/2801 som medfører at en andelseier som disponerer en plass med bredde på minimum 2,50 meter, får tildelt en plass som er smalere enn 2,50 meter.

(5) Rammene for andelseiernes og borettslagets adgang til å etablere ladepunkt for elbil og ladbare hybrider følger av borettslagsloven, eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene for parkeringssameiet. Tilgjengelig kapasitet på elkraft til parkeringsanleggene kan påvirke både mulighet for etablering av ladepunkt, og faktisk effekt i hvert enkelt ladepunkt

(6) Sykler kan parkeres innenfor oppmerkede områder i parkeringsanleggene innenfor gbnr. 3020/2801 og 3020/2856. Styret kan fastsette nærmere regler for parkering av sykler.

(7) Bruksrett til parkering på borettslagets eiendom kan bare overdras sammen med andelen retten er knyttet til eller til andre andelseiere i borettslaget.
Bruksrett til parkeringsplasser på eiendommen gbnr. 3020/2856 kan også overdras til andre, så langt dette ikke er i strid med de til enhver tid gjeldende vedtekter for Sameiet Sanden Brygge Parkering ("**Parkeringssameiet**" - org.nr. 918 190 732). Dersom bruksrett til slik parkeringsplass overdras til noen som ikke er andelseier i borettslaget, må borettslaget v/styret være part i salgsavtalen, og styret i parkeringssameiet skal gis melding om overdragelsen i samsvar med parkeringssameiets vedtekter. Tilsvarende gjelder for kjøp av bruksrett til parkeringsplass fra noen som ikke er andelseier i borettslaget.
Bruksrett til ekstra parkeringsplasser som ikke overdras separat følger med ved overdragelsen av andelen.

(8) Utleie av parkeringsplass på borettslagets eiendom kan kun skje til andelseiere i borettslaget. Parkeringsplass på gbnr. 3020/2856 kan leies ut i tråd med parkeringssameiets vedtekter.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, gasskap, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter også innsiden av terrasser, herunder alle sluk, avløp, gulv over fuktsperre på støpt flate, samt vasking av rekkverk.

(3) Den enkelte andelseier skal holde vedlike oppsatt utvendig solskjerming tilknyttet egen leilighet. Det samme gjelder andre bygningsmessige oppføringer og installasjoner i tilknytning til andelseierens bolig, som ikke var en del av standardleveransen fra utbyggeren, så som innglassing av terrasse.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av det som er nevnt i punkt 5-1 (1) - (3), med unntak for utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

(5) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets

felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Borettslaget vedlikeholder fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med tak, til og med fuktsperre over støpt flate på terrassegulv, rekkverk og beslag, vegger, trapperom, ganger og parkeringsanlegg på egen eiendom mm. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Innenfor Sanden Brygge Velforenings ansvarsområde er borettslagets ansvar for drift og vedlikehold av utendørs fellesarealer subsidiært.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer ut over rengjøring.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) Medlemskontingent til Sanden Brygge Velforening betales som en del av borettslagets felleskostnader. Borettslaget betaler samlet medlemskontingent for alle andelseierne i borettslaget til Sanden Brygge Velforening.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, med mindre kortere funksjonstid vedtas i forbindelse med valget. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder, eller det styremedlemmet styret i borettslaget utpeker, er borettslagets representant i styrene i Sanden Brygge Velforening og Parkeringssameiet. Styret i borettslaget utpeker et varamedlem blant borettslagets styremedlemmer.

(3) Styret skal utpeke 3 medlemmer til styret i Sameiet S5. Borettslagets styre kan påta seg oppgaver og ansvar på vegne av Sameiet S5, i samsvar sameiets vedtekter.

(4) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektene punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Særbestemmelser for stifteren av borettslaget

11-1 Unntak fra vedtektene
Følgende bestemmelser gjelder ikke for stifteren av borettslaget: 1-4, 2-1(2), 2-3. Stifteren kan fritt overdra andeler i borettslaget.

Innkalling til digital ekstraordinær generalforsamling

Digital ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles herved til digital ekstraordinær generalforsamling i Lanternen Private Borettslag:

torsdag 30.10.2025, 09:00. Møtet avholdes digitalt.

Til behandling

1 Konstituering

1.1 Valg av møtereferent

1.2 Valg av en til å signere protokollen i tillegg til møtereferenten

1.3 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Valg av revisor

1. Konstituering

Velkommen til digital ekstraordinær generalforsamling.

1.1 Valg av møtereferent

LABO skriver protokollen i etterkant av digitalt møte.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

1.2 Valg av en til å signere protokollen i tillegg til møtereferenten

LABO velger en som har deltatt på møtet til å signere protokollen.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

1.3 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Møtet lovlig satt.

2. Valg av revisor

Revisjonsselskapet KPMG, som LABO har en samlet avtale med som forretningsfører for deres borettslag, skiller ut sitt kontor i Vestfold – sammen med ni andre kontorer i Norge – til et nytt revisjonsselskap: **Cedra**.

LABO ser positivt på denne endringen. Det skjer ingen utskiftning av kontaktpersoner i revisjonsteamet, noe som sikrer kontinuitet og god gjennomføring av revisjonen, i tillegg vil revisjonsselskapet videreføre den lokale tilstedeværelsen.

For at Cedra formelt skal kunne tiltre som revisor, må boligselskapene, vedta dette på ekstraordinær generalforsamling med simpelt flertall.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtok å oppnevne KPMG Carve-out AS (org.nr. 835 496 252) som Borettslagets revisor fra og med 21. november 2025. Borettslagets nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med KPMG Carve-out AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Borettslaget samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til KPMG Carve-out AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lanternen Private Borettslag tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - Bølgen, 2. etg.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall stemmeberettigede tilstede: 34
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 34

Fra Labo: Ståle Boye

Vedtak:

.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Morten Myrsve

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:

Til møtereferent ble valgt: Ståle Boye

1.4 Valg av en til å signere protokollen elektronisk i tillegg til møteleder

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Rolf Langnes

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

Det fremkom ingen merknader til innkallingen eller sakslisten.
Generalforsamlingen lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Vedtak:

Informasjon fra styret ble referert av Morten Myrsve.
Informasjon fra styret tatt til orientering.

3. Årsregnskap

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått av Morten Myrsve. Regnskapet viser et overskudd på kr. 403.354,- og borettslaget har kr. 1.727.034,- i disponible midler pr. 31.12.24.

Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Morten Myrsve ble valgt for 1 år i 2024 og er i år på valg.

Vedtak:
Til styreleder ble Egil Sjulstad valgt for 2 år

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Egil Sjulstad ble valgt for 2 år i 2023 og er i år på valg.

Gro Mee Teigen ble valgt for 1 år i 2024 og er i år på valg.

Vedtak:
Til styremedlemmer ble valgt:

Evelyn Kiste for 2 år

Heidi Pleym for 2 år

4.3 Valg av varamedlem for 1 år

Cathrine Løvgren er på valg.

Vedtak:
Til varamedlem ble valgt Morten Myrsve for 1 år.

4.4 Valg av valgkomité

Egil Torp, Anders Berntsen og Kathinka Solheim er på valg.

Vedtak:
Til valgkomité for 1 år ble valgt:

Svein Egil Torp, Anders Berntsen og Kathinka Solheim.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styret fikk kr. 116.000,- i honorar.

6. Hundedritt langs gata/veggene til våre bygg

Innkommet forslag: Borettslaget får montert opp drittposebokser tilgjengelig i nærheten av Sanden 24, samt ved søppeldeponeringsanlegget ved Sanden 28. Det bør sammen med posene skiltes at det ikke er greit å la bikka drite i/like ved inngangspartiene våre

Det ble stemt over forslaget som fikk 0 stemmer.

Styrets innstilling: Styret forstår innspillet fra beboeren, men foreslår at saken fremlegges til Sanden Brygge Velforening, som har ansvaret for fellesområdene på Sanden Brygge.

Styret innstilling fikk 34 stemmer.

Vedtak:
Styret legger frem saken til Sanden Brygge Velforening, som har ansvaret for fellesområdene på Sanden Brygge.

7. Vedtektsendring

Styret har gjennomgått borettslagets vedtekter.

Grunnene til endringene er:

1. Vedtektene er ikke fullkomne på grunn av endringer i lovverket.

2. Opprydningsprosess med formaliteter rundt Sameiet Sanden Brygge Parkering, og det er utarbeidet et forslag til endringer av vedtekter som ivaretar en felles ramme for rettigheter knyttet til salg og overdragelse av parkeringsplasser og boder i Sameiet Sanden Brygge Parkering på tvers av sameierne i parkering sameiet, samt at det er samsvar mellom vedtektene til Sameiet Sanden Brygge Parkering og Lanternen Private Borettslag.

Vedtektene er gjennomgått av jurist Janne Kvisvik hos Labo og endringene er markert med gult i innkallingen til generalforsamlingen.

Vedtak:
Styret forslag på endringer av vedtektene godkjennes med 34 stemmer for.

Oppdaterte vedtekter legges på Min Side på www.labo.no

Protokoll for Lanternen Private Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Morten Myrsve (sign.)	14.05.2025
Sekretær	Ståle Idar Langfeldt Boye (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Rolf Ludvik Langnes (sign.)	14.05.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Lanternen Private Borettslag torsdag 30.10.2025 kl. 09:00 - Digitalt.

Antall andeler som har avgitt stemme: 37

1. Konstituering

1.1 Valg av møtereferent

LABO skriver protokollen i etterkant av digitalt møte.

Vedtak:
Tatt til orientering med 37 stemmer.

1.2 Valg av en til å signere protokollen i tillegg til møtereferenten

LABO velger en som har deltatt på møtet til å signere protokollen.

Vedtak:
Tatt til orientering med 35 stemmer.

Valgt til å signere protokollen: Egil Sjulstad og referent Vibeke Knutsen.

1.3 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Møtet lovlig satt.

Totalt antall stemmer: 35
For: 35

2. Valg av revisor

Revisjonsselskapet KPMG, som LABO har en samlet avtale med som forretningsfører for deres borettslag, skiller ut sitt kontor i Vestfold – sammen med ni andre kontorer i Norge – til et nytt revisjonsselskap: **Cedra**.

LABO ser positivt på denne endringen. Det skjer ingen utskiftning av kontaktpersoner i revisjonsteamet, noe som sikrer kontinuitet og god gjennomføring av revisjonen, i tillegg vil revisjonsselskapet videreføre den lokale tilstedeværelsen.

For at Cedra formelt skal kunne tiltre som revisor, må boligselskapene, vedta dette på ekstraordinær generalforsamling med simpelt flertall.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok å oppnevne KPMG Carve-out AS (org.nr. 835 496 252) som Borettslagets revisor fra og med 21. november 2025. Borettslagets nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med KPMG Carve-out AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Borettslaget samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til KPMG Carve-out AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

Totalt antall stemmer: 34
Blankt: 1
For: 33

Protokoll ekstraordinært møte for Lanternen Private Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Sekretær	Vibeke Knutsen (sign.)	04.11.2025
Protokollvitne	Egil Sjulstad (sign.)	04.11.2025

0709 Larvik Kommune, Org.nr. 948930560. Ref.nr. 9230

ERKLÆRING

1. ADKOMSTVEI:

Gbnr. 3020/2801 og gbnr. 3020/2803 skal ha rett til kjøreadkomst fra Stavernsveien (Rv. 301) over gbnr. 3020/2804 frem til sin tomtegrense som vist med grønn farge på kartbilaget.

Allmennheten skal ha rett til gangforbindelse (gangbro) mellom gbnr. 3020/2765 og gbnr. 3020/2783 over gbnr. 3020/2805 som vist med rosa farge på kartbilaget.

Allmennheten skal ha rett til gangforbindelse (gangbro) mellom gbnr. 3020/2765 og gbnr. 3020/2804 over gbnr. 3020/2805 som vist med gul farge på kartbilaget, når gangbroen eventuelt blir bygget.

2. LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP:

Gbnr. 3020/2801 og gbnr. 3020/2803 skal ha rett til legging og vedlikehold av ledninger for vann og avløp over gbnr. 3020/2804 som vist med blå farge på kartbilaget.

Larvik kommune (org.nr. 948 930 560) skal ha rett til å ha stående og vedlikeholde eksisterende pumpehuset og ledninger for vann og avløp på gbnr. 3020/1989 som vist med lilla farge på kartbilaget.

3. GATEBELYSNING OG SKILT:

Larvik kommune (org.nr. 948 930 560) skal ha rett til å ha stående og vedlikeholde eksisterende gatebelysning/skilt på gbnr. 3020/1989, 3020/2801 og 3020/2803 som vist med rød farge på kartbilaget.

Statens Vegvesen region sør (org.nr. 974 732 076) skal ha rett til å ha stående og vedlikeholde eksisterende gate-belysning/skilt på gbnr. 3020/2803 som vist med brun farge på kartbilaget.

4. BRØYTING OG BEPLANTING:

Statens Vegvesen region sør (org.nr. 974 732 076) gis med dette følgende rettigheter på eiendommen gbnr. 3020/2803 i Larvik kommune:

- Rett til å legge igjen snø ved brøyting av vei og fortau.
- Rett til å kreve at grunneier fjerner beplantning som måtte være til hinder for utførelse av brøyting av vei/fortau.

Ovennevnte rettigheter gjelder 1,5 meter fra gbnr. 3020/2803 sin grense mot gbnr. 9301/1.

5. ANNET:

Statens Vegvesen region sør (org.nr. 974 732 076) skal ha rett til å ~~ha stående og~~ vedlikeholde eksisterende brufundament på gbnr. 3020/2805 og gbnr. 3020/1413 som vist med orange farge på kartbilaget.

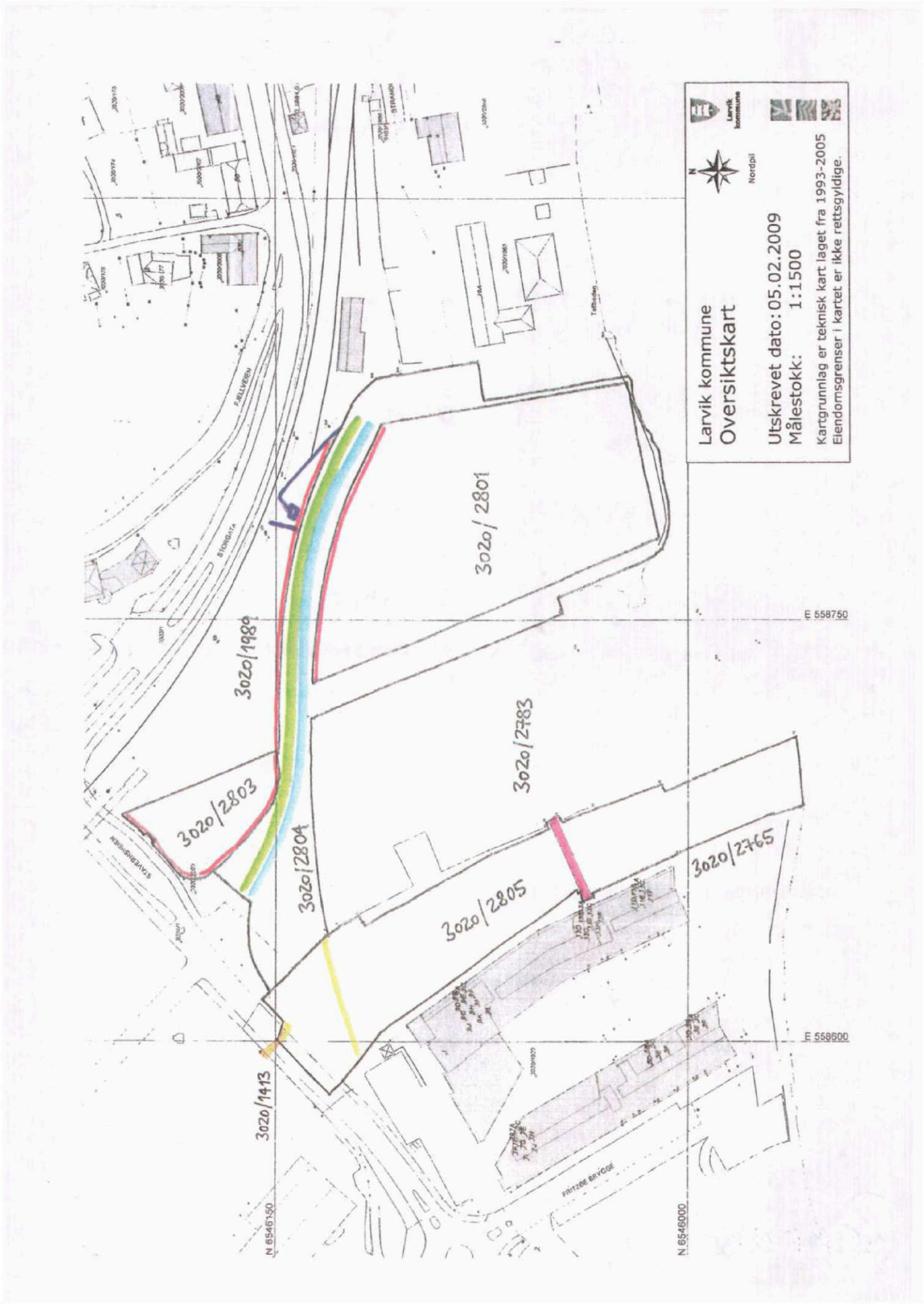
Sletting kan ikke skje uten samtykke fra Larvik Kommune v/Plan, byggesak, landbruk og miljø.

Underskrifter:

For eiend. Gbnr.			
3020/1989, 3020/2801, 3020/2803, 3020/2804, 3020/2805 og 3020/1413	Larvik 13.2.09		939 276 300
	sted	dato	navn Treschow-Fritzøe AS v/Thor Eika	Organisasjonsnr.

KOPI
RIKTIGHETEN BEVITNES
LARVIK KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK

Doknr: 308485 Tinglyst: 04.05.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Larvik kommune
Oversiktskart
Utskrevet dato: 05.02.2009
Målestokk: 1:1500
Kartgrunnlag er teknisk kart laget fra 1993-2005
Eiendomsgrenser i kartet er ikke rettsgyldige.
Nordpil
3020/2801
3020/1980
3020/2783
3020/2803
3020/2804
3020/2805
3020/2765
3020/1413
STORGATA
FJELLVEIEN
FRITZØE BRYGGE
E 558750
E 558600
N 6546150
N 6546000

Erklæring

ArkivsakID:	Journalnr:
15/5408	177-179/15177/15

0709 Larvik Kommune, Org.nr. 974 585 464

1. ADKOMSTVEI:

Gbnr. 3020/2856 skal ha rett til kjøreadkomst fra Stavernsveien (gbnr. 9301/1) over gbnr. 3020/2801 og 3020/2804 frem til sin tomtegrense som vist med blå farge på kartbilag 1.

2. PARKERINGS-, SYKKEL- OG BODPLASSER:

Gbnr. 3020/2854 skal ha bruksrett til 22 parkeringsplasser og 17 boder på gbnr. 3020/2856 som vist med rosa farge på kartbilag 2. I tillegg skal gbnr. 3020/2854 ha rett til å parkere 21 sykler på gbnr. 3020/2856 innenfor området vist med gul farge på kartbilag 2.

Gbnr. 3020/2855 skal ha bruksrett til 21 parkeringsplasser og 18 boder på gbnr. 3020/2856 som vist med grønn farge på kartbilag 2. I tillegg skal gbnr. 3020/2855 ha rett til å parkere 18 sykler på gbnr. 3020/2856 innenfor området vist med gul farge på kartbilag 2.

Dette punkt 2 regulerer ikke grunneiers rett til å kreve vederlag for nevnte bruksrettigheter eller bruksrettshavernes plikt til å betale andel av drift- og vedlikeholdskostnader.

3. Vann- og avløp. Fjernvarme og -kjøling

Gbnr. 3020/2856, 3020/2818 og Fritzøe Eiendom AS (org.nr. 992 513 616) skal ha rett til å ha liggende rør for vann og avløp, samt rør for fjernvarme og -kjøling, over eiendommene gbnr. 3020/2804, 3020/2812 og 3020/2849 som vist med grønn farge på kartbilag 3. Rettigheten inkluderer også adgang til nevnte rør for inspeksjon, drift, vedlikehold og reparasjon.

Sletting kan ikke skje uten samtykke fra Larvik Kommune v/Areal og Teknikk (org.nr. 974 585 464).

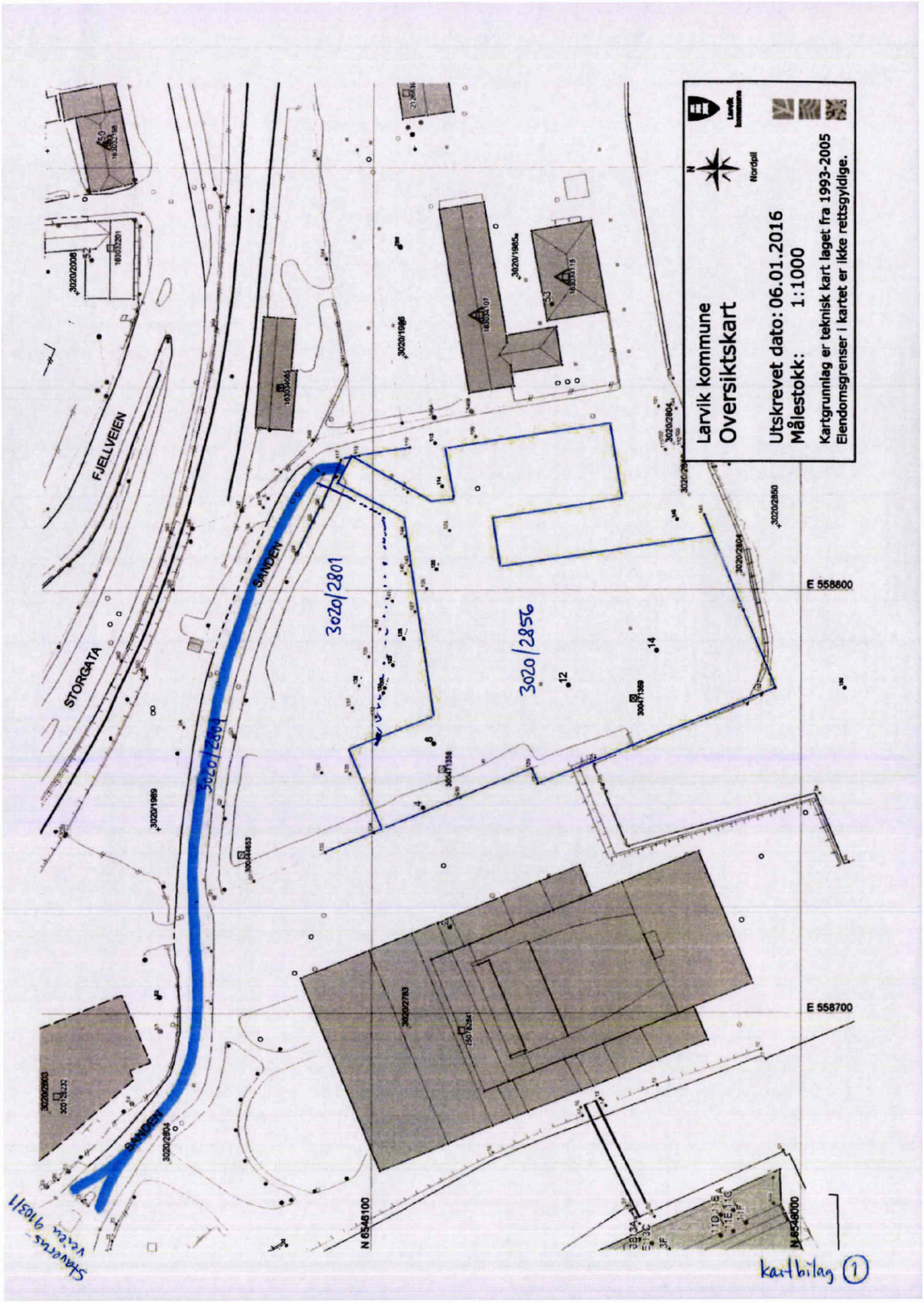
Underskrifter:

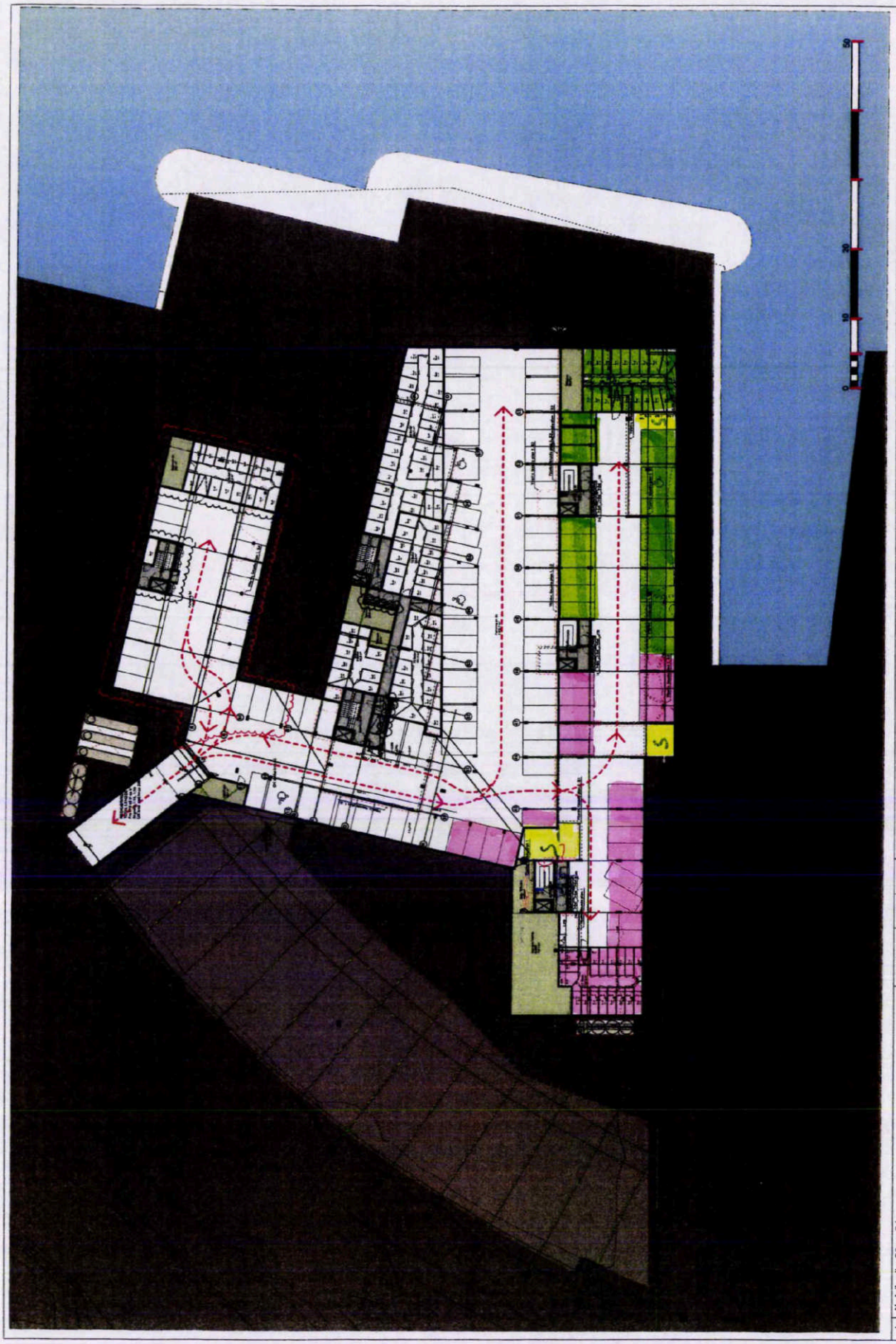
For eiendom (gbnr)	Sted og dato:	Underskrift:	Org.nr:
3020/2804 3020/2812	Larvik 16.02.16.	Michael Treschow Mille-Marie Treschow Treschow-Fritzøe AS v/Michael S. Treschow og Mille-Marie Treschow	939 276 300

For eiendom (gbnr)	Sted og dato:	Underskrift:	Org.nr:
3020/2801 3020/2849 3020/2856	Larvik 12/2-16 Larvik 12/2-16	Tore Møgster Kjell Åge Bach Sanden Brygge AS v/Tore Møgster og Kjell Åge Bach	992 512 644

KOPI
RIKTIGHETEN BEVITNES
Heidi N. Myhra 29/02-2016
LARVIK KOMMUNE
PLAN, BYGGESAK, LANDBRUK OG GEODATA

Doknr: 195212 Tinglyst: 07.03.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Larvik kommune
Oversiktskart
Utskrevet dato: 06.01.2016
Målestokk: 1:1000
Kartgrunnlag er teknisk kart laget fra 1993-2005
Eiendomsgrenser i kartet er ikke rettsgyldige.
Nordpil
FJELLVEIEN
STORGATA
SANDEN
SANDEN
3020/2801
3020/2856
3020/2801
E 558600
E 558700
N 6546100
N 6546000
kartbilag 1



J	Ny leil. miks S3 og S4	15.09.15	kp	hh
I	DETALJPROSJEKT/Underlag konsulenter	22.06.15	kp	hh
H	DETALJPROSJEKT/Underlag konsulenter	27.03.15	kp	hh
G	DETALJPROSJEKT/Underlag konsulenter	05.02.15	kp	hh
rev	korreksjoner	dato	kontr	sign

Oppdragsgiver: **Sanden Prosjekt AS**

Tegningsstatus: ARBEIDSTEGNING

Prosjekt: **Sanden**
Sanden hovedmodell_17^2

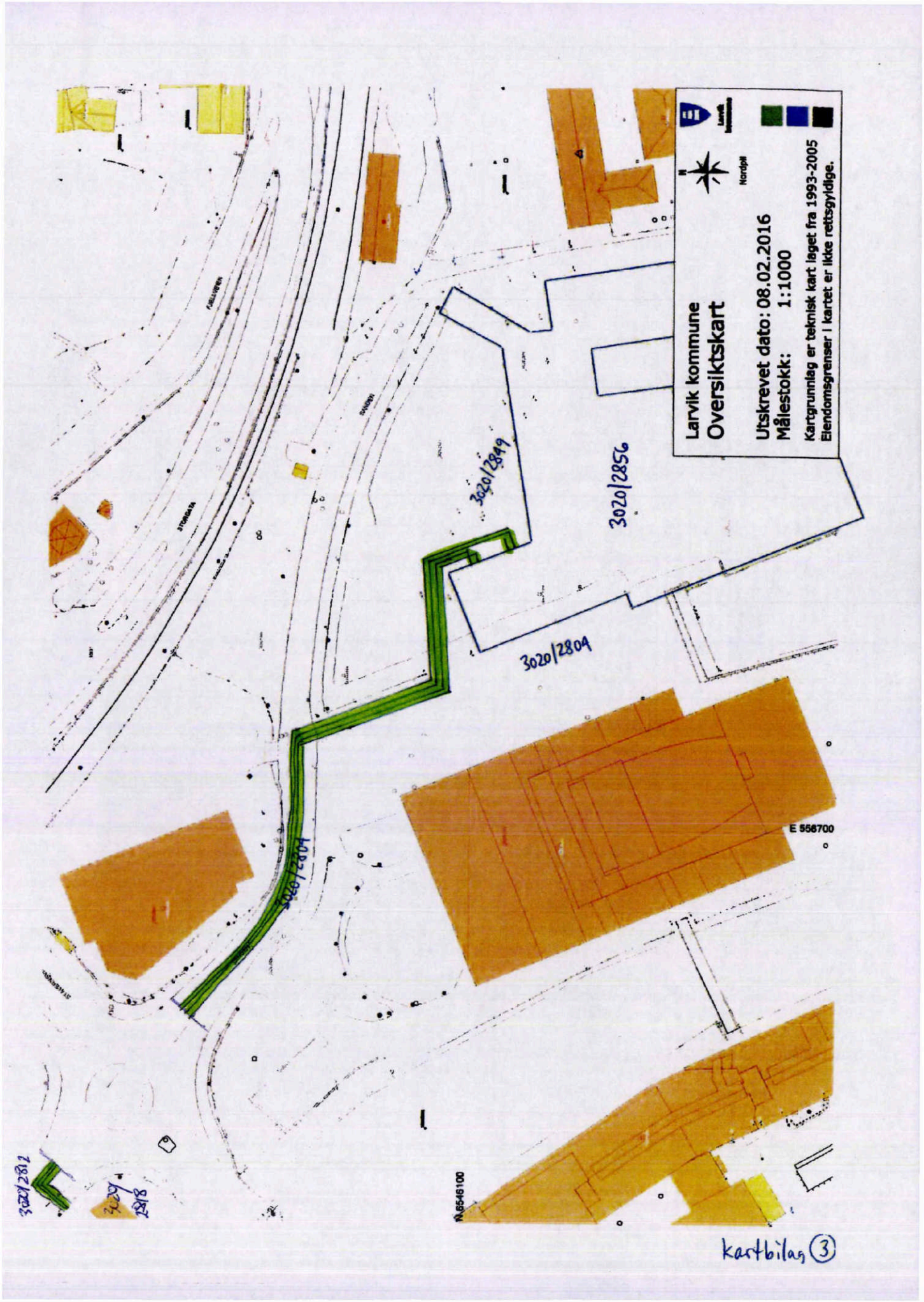
dato 10.04.15 | målestokk 1:500 | Tegnet KP | Kontr. HH | Arkiv IL

LOF ARKITEKTER AS
Wergelandsveien 7, 0167 OSLO
Tel: 22 99 97 70 www.lof.no

Tittel: Plan U1

Tegn. nr. A-S0-21-100 | Rev. J

kartbilag (2)


Larvik kommune
Oversiktskart
Utskrevet dato: 08.02.2016
Målestokk: 1:1000
Kartgrunnlag er teknisk kart laget fra 1993-2005
Eiendomsgrenser i kartet er ikke rettsgyldige.
Nordpil
3020/2849
3020/2856
3020/2804
3020/2804
E 556700
N 6546100
kartbilag (3)

Tenden Advokatfirma ANS
Postboks 423
3201 Sandefjord

Org nr 959 704 996
Refnr.: 23556

ERKLÆRING

Avløpsledning over fremmed eiendom (Larvik kommune)

Gbnr. 3020/2801, 3020/2856, 3020/2858 og Fritzøe Eiendom AS (org.nr. 992 513 616) skal ha rett til å ha liggende rør for avløpsvann over eiendommene gbnr. 3020/2801, 3020/2804 og 3020/2856 som vist med rosa farge på vedlagte kartskisse. Rettigheten inkluderer også adgang til nevnte rør for inspeksjon, drift, vedlikehold og reparasjon.

Ovennevnte rettigheter kan tinglyses slik:

Rettighetshaver	Tinglysning som heftelse på gbnr.
Fritzøe Eiendom AS	3020/2801, 3020/2804 og 3020/2856
Gbnr. 3020/2801	3020/2804
Gbnr. 3020/2856	3020/2801 og 3020/2804
Gbnr. 3020/2858	3020/2801, 3020/2804 og 3020/2856

Larvik, den 19/5 -16

For Sanden Bygge AS (992 512 644)
Gbnr. 3020/2801

Tore Møgster
Styreleder

Kjell Åge Bach
Styremedlem

For Treschow-Fritzøe AS (939 276 300)
Gbnr. 3020/2804

Michael Stang Treschow
Styreleder

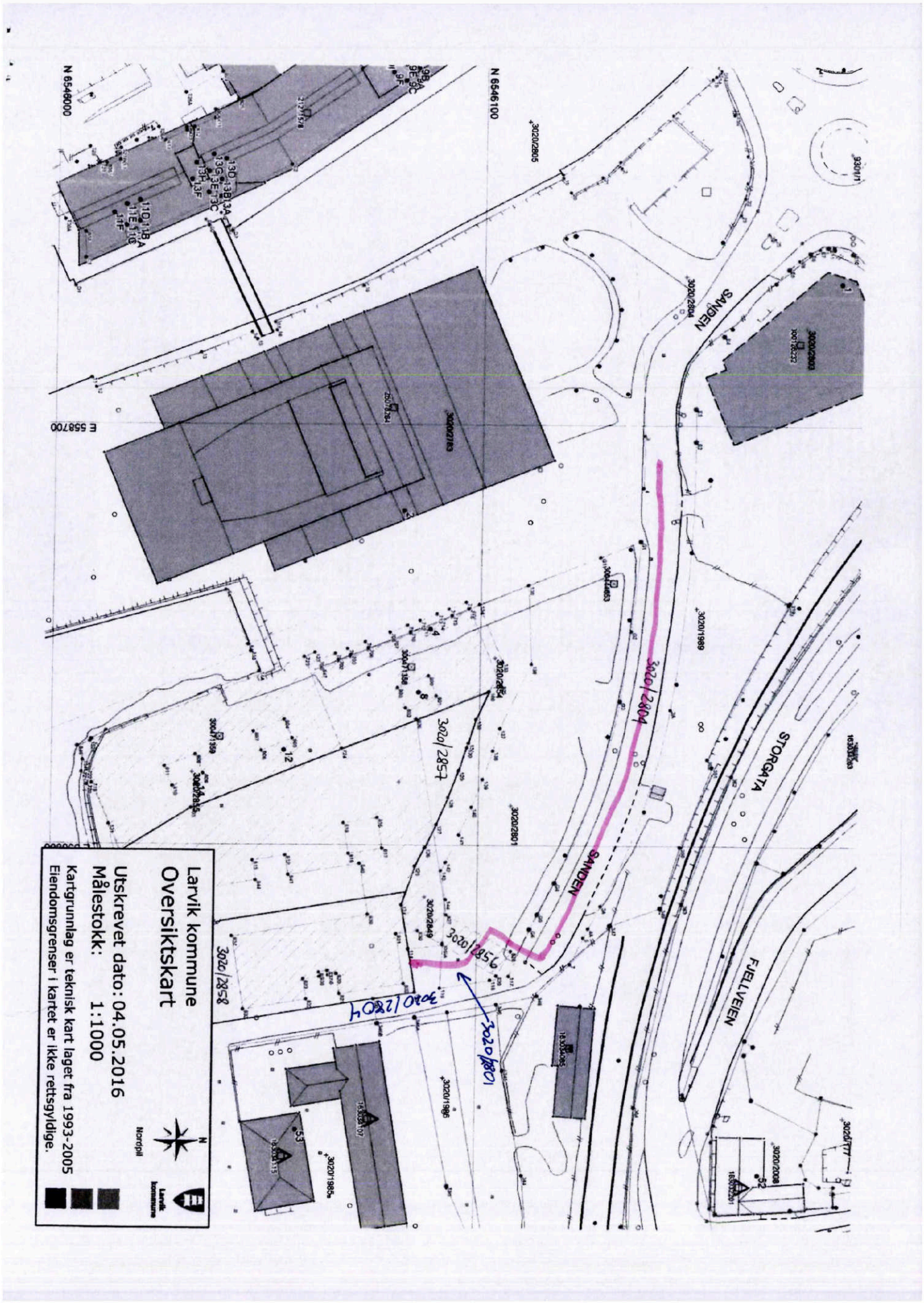
Mille-Marie Treschow
Styremedlem

For Sanden Parkering Hjemmel AS (916 730 551)
Gbnr. 3020/2856

Kjell Åge Bach
Styreleder

Doknr: 509383 Tinglyst: 08.06.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Riktig kopi bekreftes:
Paal E. Thoresen
Advokat MNA


N 6546000
N 6546100
E 558700
SANDEN
STORGATA
FJELLVEIEN
3020/2804
3020/2857
3020/2856
3020/2858
3020/2801
Larvik kommune
Oversiktskart
Utskrevet dato: 04.05.2016
Målestokk: 1:1000
Kartgrunnlag er teknisk kart laget fra 1993-2005
Eiendomsgrenser i kartet er ikke rettsgyldige.

Tenden Advokatfirma ANS
Postboks 423
3201 Sandefjord

Org nr 959 704 996
Refnr.: 23556

Doknr: 585398 Tinglyst: 28.06.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Denne erklæring gjelder rettigheter og plikter knyttet til eiendommene gbnr. 3020/2801 m.fl. i Larvik kommune.

1 RETT TIL FERDSEL OG OPPHOLD

Eiere av eiendommene gbnr. 3020/2801, 3020/2854, 3020/2855, 3020/2857 og 3020/2858 i Larvik kommune har rett til ferdsel og opphold på arealet som er vist med hhv. gul og blå farge på vedlagte kartskisse, vedlagt som **bilag 1** ("Rettighetsarealet"), som beskrevet i denne erklæring. Ved etablering av eierseksjonssameie eller borettslag på noen av de nevnte eiendommer, skal hver seksjonseier og andelseier i borettslaget ha tilsvarende rett.

Rettigheter iht. dette punkt 1 kan også utøves av øvrige medlemmer av samme husstand som eieren, og av personer som leier boligen av eieren.

Ferdselsretten gjelder arealet merket med gul farge på vedlagte kartskisse. Retten til opphold i henhold til denne erklæring gjelder kun for lekeplassene vist med blått på bilag 1. Ferdsel og opphold skal kun finne sted på grunn som er tilrettelagt for dette, og skal ikke være til urimelig ulempe for øvrige beboere.

Retten til ferdsel omfatter ikke noen form for motorisert ferdsel, unntatt hvor dette er nødvendig i forbindelse med inn- og utflytting, eller av helsemessige eller andre ekstraordinære årsaker.

2 GASSTANKER OG AVFALLBRØNNER

Gasstanker og fastmonterte deler av avfallsbrønner plassert under bakkenivå som vist med rosa farge på bilag 1, tilhører eierne av eiendommene gbnr. 3020/2801, 3020/2854, 3020/2855, 3020/2857 og 3020/2858 i fellesskap. Eierskapet og rettighetene nevnt i dette punkt 2 forvaltes av velforeningen nevnt i punkt 3.3. Det nevnte eierskapet omfatter ikke de deler av avfallsbrønnene som ikke er fastmontert.

Eierne av gasstankene har rett til å ha disse liggende på gbnr. 3020/2801 og 3020/2804, som vist i bilag 1. Eierne skal ha rett til adkomst til gasstankene for nødvendig tilkobling, vedlikehold, utbedring o.l.

Eierne av avfallsbrønnene har rett til å ha disse liggende på gbnr. 3020/2801, 3020/2804 og 3020/2854, som vist i bilag 1. Eierne skal ha rett til nødvendig adkomst til avfallsbrønnene, for deponering og tømming av søppel samt nødvendig vedlikehold, utbedring o.l. Eiere av næringsseksjoner kan ikke kaste søppel i ovennevnte avfallsbrønner uten samtykke fra Larvik kommune.

3 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

3.1 Ansvar for drift og vedlikehold

Hver av eiendommene som har slik rett som beskrevet i punkt 1, har medansvar for gjennomføring og bekostning av drift og vedlikehold av Rettighetsarealet. Ansvaret omfatter i tillegg arealene merket med rosa farge på reguleringsplankartet vedlagt her som **bilag 2**, så langt Larvik kommune ikke gjennomfører og bekoster drift og vedlikehold av disse arealene.

Eierne av gasstanker og fastmonterte deler av avfallsbrønner som nevnt i punkt 2 har drifts- og vedlikeholdsansvaret for gasstankene og fastmonterte deler av avfallsbrønnene. Ansvaret omfatter også de deler av avfallsbrønnene som ikke er fastmontert, i den utstrekning Larvik kommune ikke gjennomfører nødvendig drift og vedlikehold.

Ansvar for drift og vedlikehold gjelder for den enkelte eiendom fra det tidspunkt bebyggelsen på denne eiendommen er ferdigstilt.

Riktig kopi bekreftes:
Paal E. Thoresen
Advokat MNA

3.2 Fordeling av kostnader

Kostnadene ved drift og vedlikehold som nevnt i punkt 3.1 fordeles med lik andel per ferdigstilt boenhet. Borettslag har ansvaret for like mange andeler som det er andeler i borettslaget. Næringsseksjoner anses å tilsvare én boenhet per 100 kvm BRA, likevel ikke mindre enn én boenhet per seksjon som plikter å være medlem i velforeningen i henhold til punkt 3.3 under.

3.3 Organisering. Plikt til medlemskap i velforening

Drift og vedlikehold av de arealer som omfattes av ansvaret under dette punkt 3, skal gjennomføres og organiseres gjennom en velforening for området som inngår i reguleringsplanen for Sanden felt G (Sanden Brygge).

Alle eiere av eierseksjoner eller andeler i borettslag på gbnr. 3020/2801, 3020/2854, 3020/2855, 3020/2857 og 3020/2858, plikter å være medlem av velforeningen. Plikt til medlemskap gjelder ikke næringsseksjoner mindre enn 50 kvm BRA.

4 TINGLYSING

Rettigheter og heftelser i henhold til denne erklæring tinglyses slik:

Rettighetshaver	Heftelse på gbnr.
Gbnr. 3020/2801	3020/2804, 3020/2854, 3020/2855, 3020/2857 og 3020/2858
Gbnr. 3020/2854	3020/2801, 3020/2804 3020/2855, 3020/2857 og 3020/2858
Gbnr. 3020/2855	3020/2801, 3020/2804, 3020/2854, 3020/2857 og 3020/2858
Gbnr. 3020/2857	3020/2801, 3020/2804, 3020/2854, 3020/2855 og 3020/2858
Gbnr. 3020/2858	3020/2801, 3020/2804, 3020/2854, 3020/2855 og 3020/2857

Det forutsettes at rettigheter og forpliktelser følger med ved fradeling av eiendommer fra nevnte eiendommer, derunder ved etablering av eierseksjoner under disse.

Sletting kan ikke skje uten samtykke fra Sanden Brygge AS (orgnr. 992 512 644) eller Fritzøe Eiendom AS (orgnr. 992 513 616).

Larvik, den

Som hjemmelshaver til gbnr. 3020/2801, 3020/2854, 3020/2855, 3020/2857 og 3020/2858
SANDEN BRYGGE AS

Tore Møgster
Styreleder

Kjell Åge Bach
Styremedlem

Som hjemmelshaver til gbnr. 3020/2804
TRESCHOW-FRITZØE AS

Michael S. Treschow
Styreleder

Mille-Marie Treschow
Styremedlem

Riktig kopi bekreftes:
Paal E. Thoresen
Advokat MNA

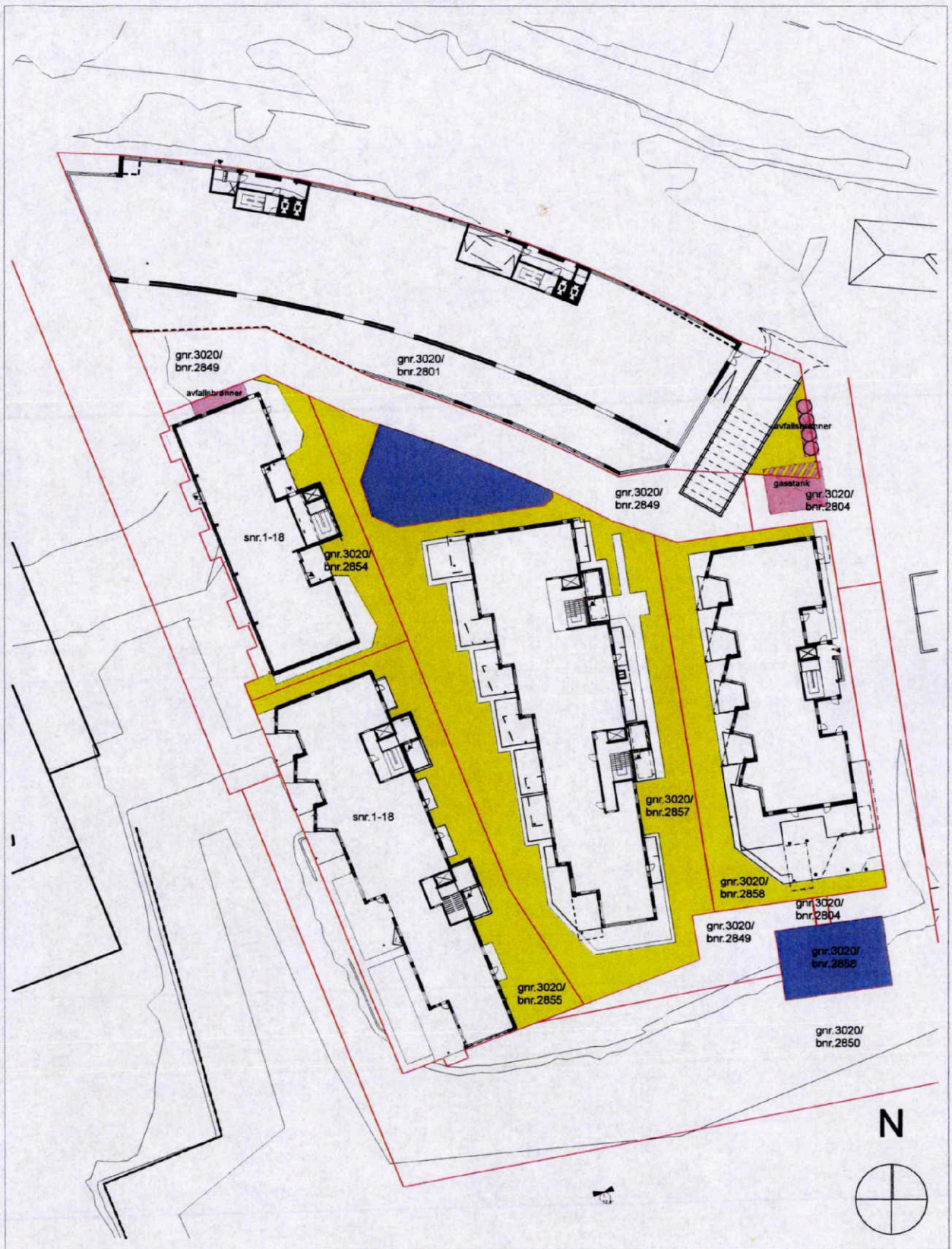
Som rettighetshaver iht. urådighetserklæring tinglyst 23.09.2014 (dagbok 807866), samtykker vi at denne erklæring tinglyses på gbnr. 3020/2801, 3020/2854, 3020/2855, 3020/2857 og 3020/2858 i Larvik. Erklæringen kan slettes uten vårt samtykke.

Oslo , den 14/6-16

DNB EIENDOM AS
(Orgnr. 910 968 955)

Riktig kopi bekreftes:
Paal E. Thoresen
Advokat MNA

(1)



Eiendomsgrense

Rettighetsarealer

Avfallsbrønn/ Gasstank

rev	korreksjoner	dato	kontr	sign

LOF ARKITEKTER AS
Wergelandsveien 7, 0167 OSLO
Tel: 22 98 97 70, www.lof.no

Tittel: Retttighetsarealer

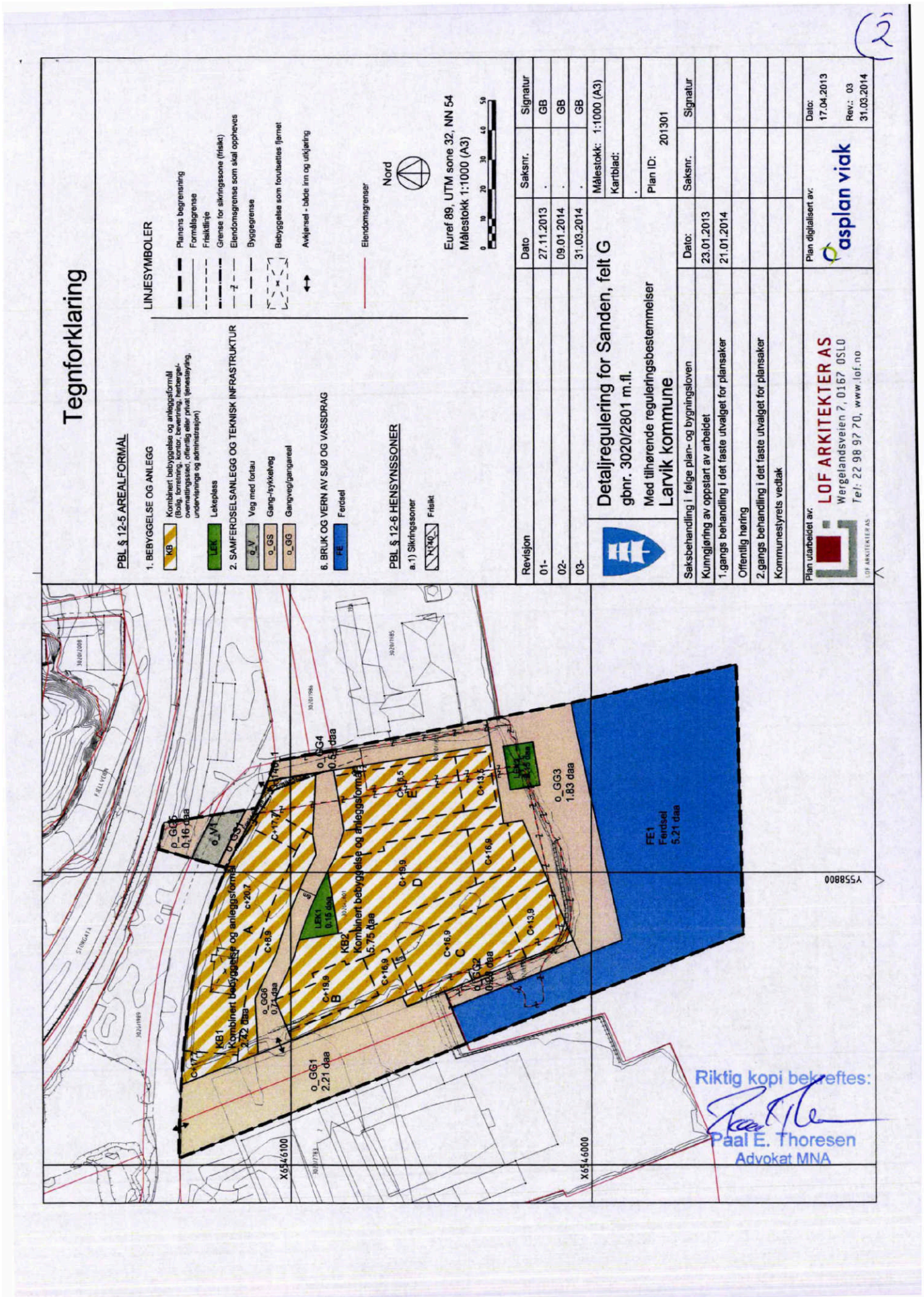
Prosjekt: Sanden

Tegningsstatus: Tinglysing

Dato	Mål v/A3	Tegnet	Kontr.	Ansv.	DAK filnavn	Tegn. nr.	Rev.
07.06.16	1:500	IC	IL	IL	Sanden hovedmodell_1712	D 01	

Riktig kopi bekreftes:

Paal E. Thoresen
Advokat MNA



Riktig kopi bekreftes:
Paal E. Thoresen
Advokat MNA

Tenden Advokatforma ANS (org.nr. 959 704 996)
Postboks 423
3101 Tønsberg
Ref. 23556

ERKLÆRING / AVTALE

Denne erklæring gjelder rettigheter og plikter knyttet til eiendommene 3020/2804 m.fl. i Larvik.

1 RETT TIL FERDSEL OG OPPHOLD

1.1 Medlemmer av Sanden Brygge Velforening, org.nr. 918 088 598 ("**Velforeningen**") har rett til ferdsel og opphold på landarealene som er vist med blå farge på kartskisse vedlagt som vedlegg 1 ("**Rettighetsarealet**"), som beskrevet i denne erklæring.

1.2 Rettighetsarealet utvides til å omfatte arealene merket med rosa farge i vedlegg 1 så snart disse er ferdig opparbeidet. Grunneier gir Velforeningen beskjed når disse arealene er ferdig opparbeidet.

1.3 Ferdsel og opphold skal kun finne sted på arealer som er tilrettelagt for dette, og skal ikke være til urimelig ulempe for grunneier, allmennheten eller øvrige rettighetshavere. Ferdselsretten omfatter ikke ferdsel med bil.

2 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

2.1 Velforeningen har det fulle ansvaret for drift og vedlikehold av Rettighetsarealet, herunder alle innretninger og installasjoner på Rettighetsarealet.

3 TINGLYSING

3.1 Punkt 1 og 2 i nærværende erklæring tinglyses på alle de eiendommer berøres av Rettighetsarealet, herunder gnr. 3020, bnr. 2801, 2804, 2849 og 2850.

3.2 Eier av gbnr. 3020/2801 besørger tinglysing av erklæringen, og dekker omkostningene ved tinglysing.

3.3 Sletting kan ikke skje uten samtykke fra Larvik kommune, org.nr. 948 930 560. *)

***

[SIGNATURER PÅ NESTE SIDE]

Doknr: 355145 Tinglyst: 31.03.2022
STATENS KARTVERK

*) orgnr. Larvik kommune 918082950

Riktig kopi bekreftes:
Paal E. Thoresen
Advokat MNA

STATENS KARTVERK

Larvik, den 09.03.2022

Som hjemmelshaver til gnr. 3020, bnr. 2801 og 2849 i Larvik
Sanden Brygge AS (org.nr. 992 512 644)

Petter Falkgård Andersen
Styreleder

Linda Brathagen
Styremedlem

Som hjemmelshaver til gbnr. 3020/2804 i Larvik
Treschow-Fritzøe AS (org.nr. 939 276 300)

Dag J. Opedal
Styre~~leder~~ MEDLEM

~~Michael Stang Treschow~~ MORTEN GRØNSMO
Styremedlem

Som hjemmelshaver til gbnr. 3020/2850 i Larvik
Fritzøe Eiendom AS (org.nr. 992 513 616)

Dag J. Opedal
Styreleder

Thor H. Eika
Styremedlem

Sanden Brygge Velforening (org.nr. 918 088 598) påtar seg ansvar for drift og vedlikehold som nevnt i punkt 2, jf. punkt 1 over

Rolf Christian Thrane Nielsen
Styreleder

Ragnar Jørgen Jensen
Styremedlem

Anne Cathrine Feyling
Styremedlem

Ola Røsholt
Styremedlem

Riktig kopi bekreftes:
Paal E. Thoresen
Advokat MNA

Vedlegg 1



Riktig kopi bekreftes:
Paal E. Thoresen
Advokat MNA

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613712676
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974585464	LARVIK KOMMUNE AREAL OG TEKNIKK	Postboks 2020, 3255 LARVIK

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
992512644	SANDEN BRYGGE AS		Sanden 1, 3264 LARVIK

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3805	3020	2801

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3805	3020	2801	0	1	7430 / 7827	Samleseksjon bolig	Nei	Nei
3805	3020	2801	0	2	397 / 7827	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 207065 Tinglyst: 24.02.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/207065/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-20 09:38

Side 1 av 14

Larvik Kommune
Postboks 2020
3255 LARVIK

Org.nr. 974585464
Ref- 9220

Søknad om seksjonering

tverket.

se

Kontaktperson: Ingebjørg Grøgstdal

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Tenden Advokatfirma ANS	959704996	pth@tendenadvokat.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postbos 423	3101	Tønsberg	90727991

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3805	Larvik	3020	2801	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
992 512 644	Sanden Brygge AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål**: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)**: Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal**: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	SB	7430		13				25				37				49			
2	N	397		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		7827		Nevner =		7827													

Dato	Innsenderens underskrift
14/11-22	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

Eiendommen gbnr. 3020/2801 har rett til adkomst over/gjennom gbnr. 3020/2856 iht. erklæring tinglyst 18.08.2022, doknr. 908649

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
14/11-22	Rad Tu

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Larvik 11/11-22	Linda Brathagen	LINDA BRATHAGEN, styremedlem
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Larvik 10/11-22	Thomas Solem	THOMAS SOLEM, styremedlem
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

Larvik kommune

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

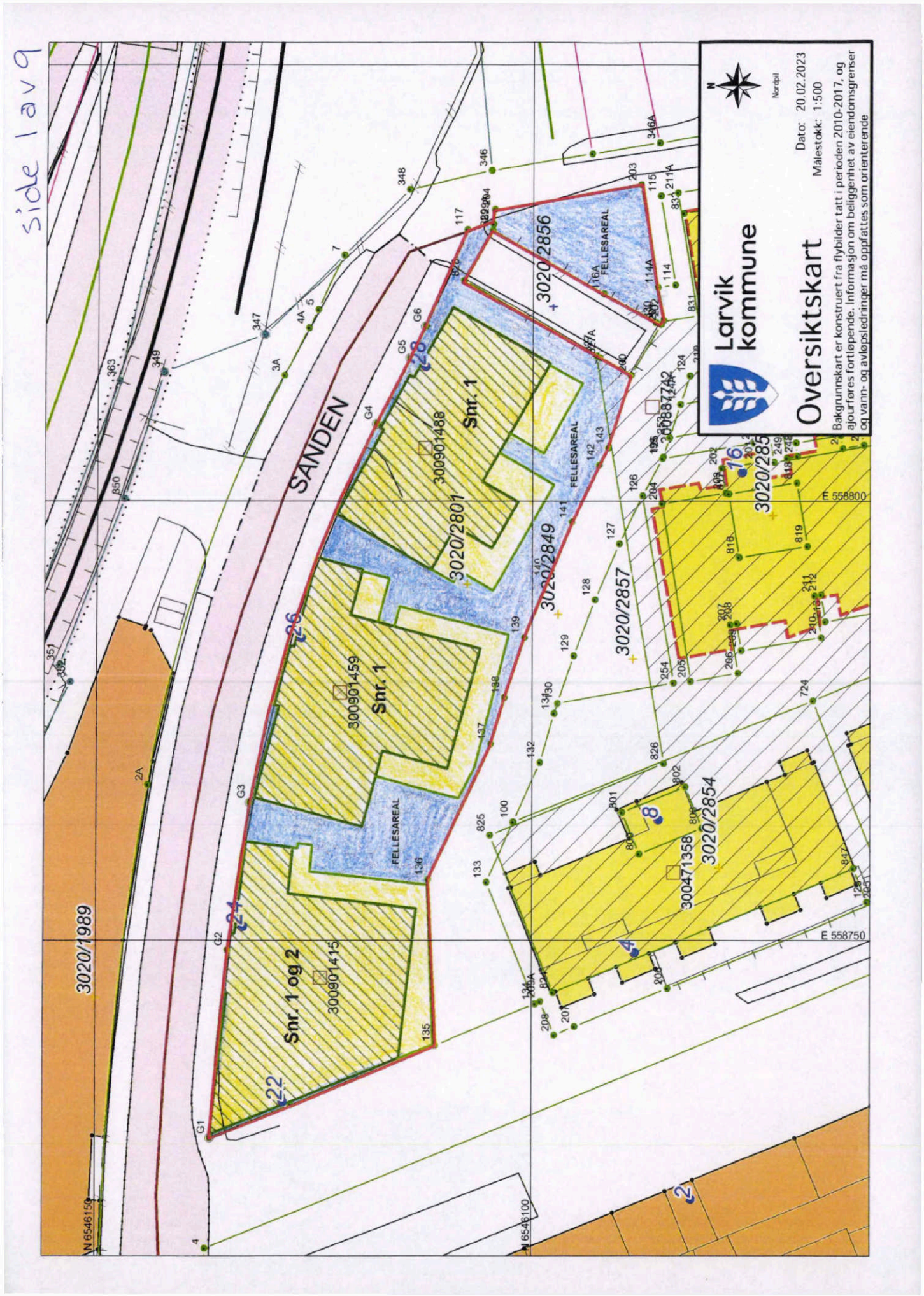
Geodata
KOPI Y. Gaystdal
Riktigheten bekreftes

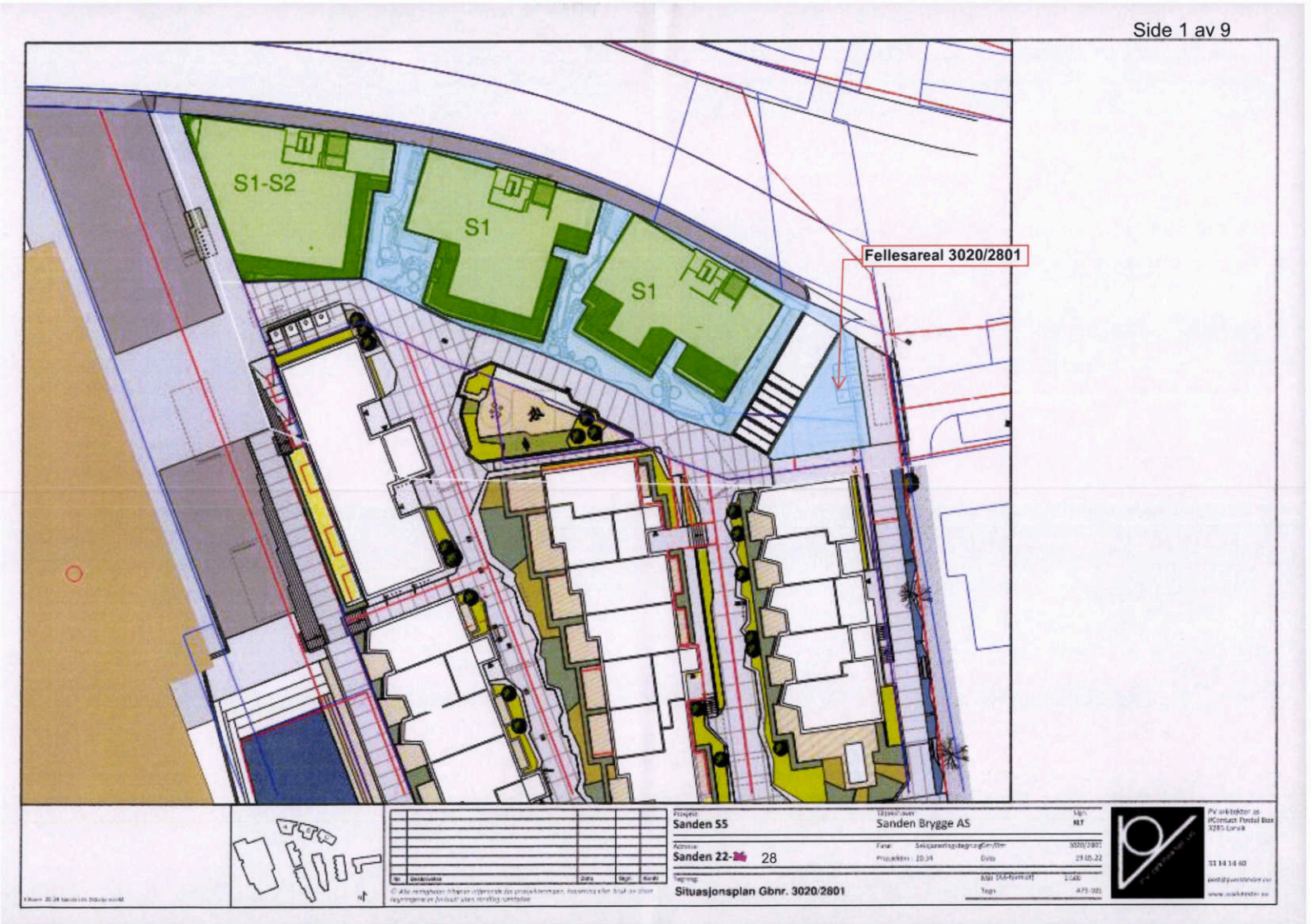
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

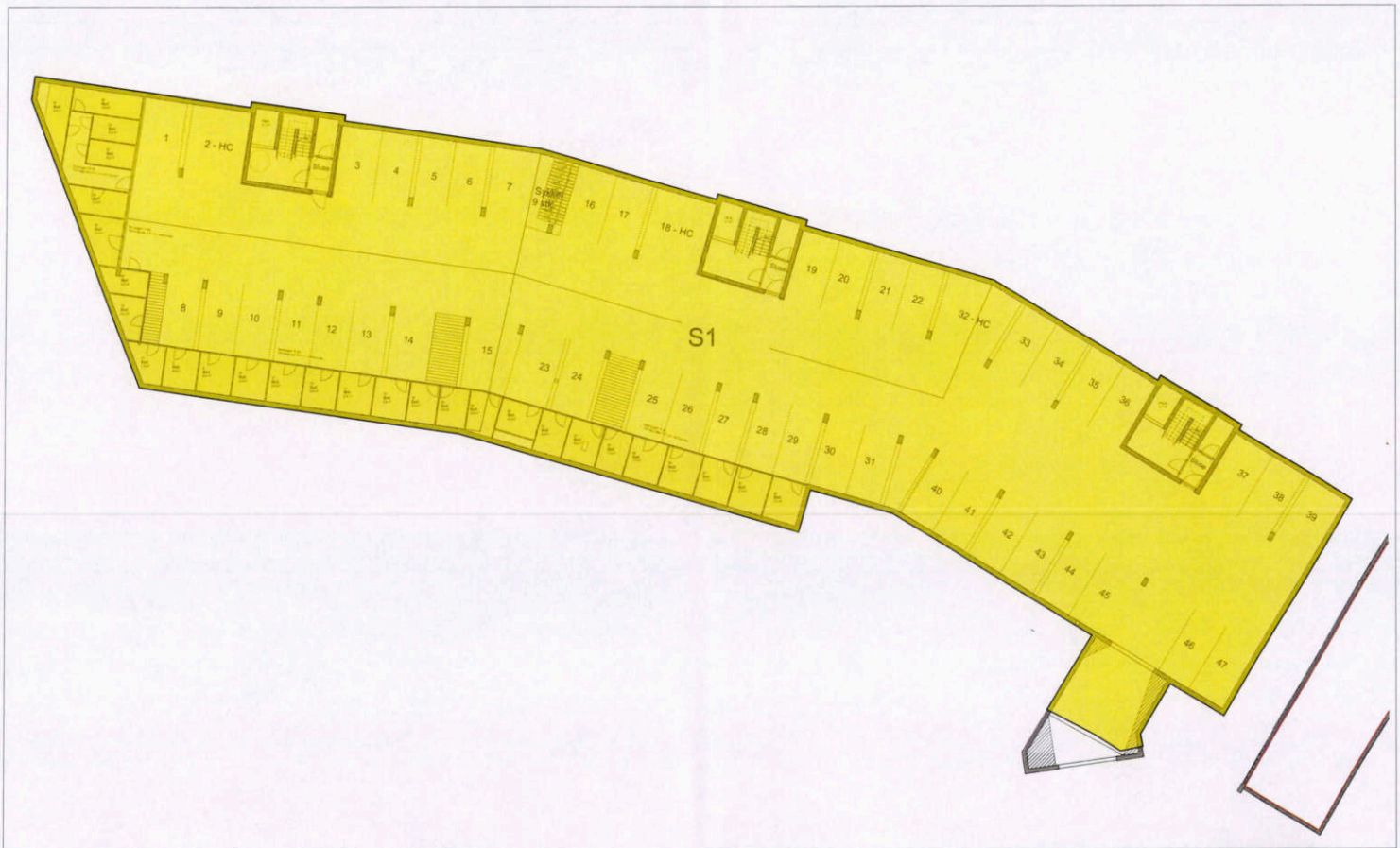
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3805	LARVIK	3020	2801	

Dato	Underskrift	Stempel
21.02.23	Ingebjørg Gaystdal	Larvik kommune Geodata

Dato	Innsenderens underskrift
14/11-22	


Side 1 av 9
Larvik kommune
Oversiktskart
Dato: 20.02.2023
Målestokk: 1:500
Bakgrunnskart er konstruert fra flybilder tatt i perioden 2010-2017, og ajourføres fortløpende. Informasjon om beliggenhet av eiendomsgrenser og vann- og avløpsledninger må oppfattes som orienterende
SANDEN
3020/2856
3020/2801
3020/2849
3020/2857
3020/2854
3020/1989
Snr. 1
Snr. 1 og 2
FELLESAREAL
E 558800
E 558750
N 6546150
N 6546100


S1-S2
S1
S1
Fellesareal 3020/2801
Sanden S5
Sanden Brygge AS
Sanden 22-28
Situasjonsplan Gbnr. 3020/2801



Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekt: **Sanden S5**
Tiltakshaver: Sanden Brygge AS
Sign. KLT
Adresse: **Sanden 22-24-26-28**
Fase: Seksjoneringstegning Gnr/Bnr 3020/2801
Prosjektnr.: 20.34 Dato 19.05.22
Tegning: **Plan U-etasje**
Mål (A3-format) 1:250
Tegn. A75-102

PV arkitekter as
#Contact Postal Box
3285 Larvik
33 14 14 40
post@pvarkitekter.no
www.pvarkitekter.no

Filnavn: 20.34 Sanden S5 Detaljprosjekt



Prosjekt: Sanden S5
Tiltakshaver: Sanden Brygge AS
Sign: KLT
Adresse: Sanden 22-24-26-28
Fase: Søknad om rammetillatelse
Gnr/Bnr: 3820/2803
Prosjektnr: 20.34
Dato: 19.05.22
Tegning: Plan 1. etasje
Målestokk: 1:250
Tegn nr: A25-104

Nr	Endringsvelse	Dato	Sign	Kontr
	Søknad om rammetillatelse for utvidelse	24.01.22	KLT	
	Søknad om rammetillatelse for utvidelse	19.05.22	KLT	

© Alle rettigheter tilhører utarbeide for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

PV arkitekter as
#Contact Postal Box
3285 Larvik
33 14 14 40
post@pvarkitekter.no
www.pvarkitekter.no

Filnavn: 20.34 Sanden S5 Detaljprosjekt



Filnavn: 20.34 Sanden S5 Detaljprosjekt

Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekt: **Sanden S5**
Tiltakshaver: Sanden Brygge AS
Sign. KLT
Adresse: **Sanden 22-24-26-28**
Fase: Seksjoneringstegning
Gnr/Bnr 3020/2801
Prosjektnr.: 20.34
Dato 19.05.22
Tegning: **Plan 2. etasje**
Mål (A3-format) 1:250
Tegn. A75-105

PV arkitekter as
#Contact Postal Box
3285 Larvik
33 14 14 40
post@pvarkitekter.no
www.pvarkitekter.no



Filnavn: 20.34 Sanden S5 Detaljprosjekt

Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekt: **Sanden S5**
Tiltakshaver: Sanden Brygge AS
Sign. KLT
Adresse: **Sanden 22-24-26-28**
Fase: Sekjoneringstegning
Gnr/Bnr 3020/2801
Prosjektnr.: 20.34
Dato 19.05.22
Tegning: **Plan 3. etasje**
Mål (A3-format) 1:250
Tegn. A75-106

PV arkitekter as
#Contact Postal Box
3285 Larvik
33 14 14 40
post@pvarkitekter.no
www.pvarkitekter.no



Filnavn: 20.34 Sanden S5 Detaljprosjekt

Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekt: **Sanden S5**
Tiltakshaver: Sanden Brygge AS
Sign. KLT
Adresse: **Sanden 22-24-26-28**
Fase: Seksjoneringstegning
Gnr/Bnr 3020/2801
Prosjektnr.: 20.34
Dato 19.05.22
Tegning: **Plan 4. etasje**
Mål (A3-format) 1:250
Tegn. A75-107

PV arkitekter as
#Contact Postal Box
3285 Larvik
33 14 14 40
post@pvarkitekter.no
www.pvarkitekter.no



Filnavn: 20.34 Sanden S5 Detaljprosjekt

Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekt: **Sanden S5**
Tiltakshaver: Sanden Brygge AS
Sign. KLT
Adresse: **Sanden 22-24-26-28**
Fase: Seksjoneringstegning
Gnr/Bnr 3020/3801
Prosjektnr.: 20.34
Dato 19.05.22
Tegning: **Plan 5. etasje**
Mål: (A3-format) 1:250
Tegn. A75-108

PV arkitekter as
#Contact Postal Box
3285 Larvik
33 14 14 40
post@pvarkitekter.no
www.pvarkitekter.no



Filnavn: 20.34 Sanden S5 Detaljprosjekt

Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekt: **Sanden S5**
Tiltakshaver: Sanden Brygge AS
Sign. KLT
Adresse: **Sanden 22-24-26-28**
Fase: Seksjoneringstegning
Gnr/Bnr 3020/2801
Prosjektnr.: 20.34
Dato 19.05.22
Tegning: **Plan 6. etasje**
Mål (A3-format) 1:250
Tegn. A75-109

PV arkitekter as
#Contact Postal Box
3285 Larvik
33 14 14 40
post@pvarkitekter.no
www.pvarkitekter.no



Filnavn: 20.34 Sanden S5 Detaljprosjekt

Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekt: **Sanden S5**
Tiltakshaver: Sanden Brygge AS
Sign. KLT
Adresse: **Sanden 22-24-26-28**
Fase: Seksjoneringstegning
Gnr/Bnr 3020/2801
Prosjektnr.: 20.34
Dato 19.05.22
Tegning: **Plan 7. etasje**
Mål: (A3-format) 1:250
Tegn. A75-110

PV arkitekter as
#Contact Postal Box
3285 Larvik
33 14 14 40
post@pvarkitekter.no
www.pvarkitekter.no

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Tenden Advokatfirma ANS	
Adresse:	
Postboks 423	
Postnummer:	Poststed:
3101	Tønsberg
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
959704996	31204

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 327050 Tinglyst: 28.03.2023
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Sanden Brygge AS	992 512 644

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3805	Larvik	3020	2801		1-2

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3805	Larvik	3020	2856		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
21/3-23	

Riktig kopi bekreftes:
Paal E. Thoresen
Advokat MNA

4. Beskrivelse av rettigheten [5]

Vederlagsfri rett til gangadkomst og kjøreadkomst med personbiler over arealet vist med turkis farge i vedlegg 1. Retten er ikke eksklusiv.

Grunneieren kan kreve at rettighetshaveren besørger og bekoster drift og vedlikehold av rettighetsarealet. I så fall kan rettighetshaveren kreve at grunneieren, fra og med ferdigstillelse av bebyggelsen på eiendommen gbnr. 3020/2801, betaler en forholdsmessig andel av kostnadene ved slik drift og vedlikehold.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
LARVIK, 21/3-23	LINDA BRATTHAGEN THOMAS SOLEM

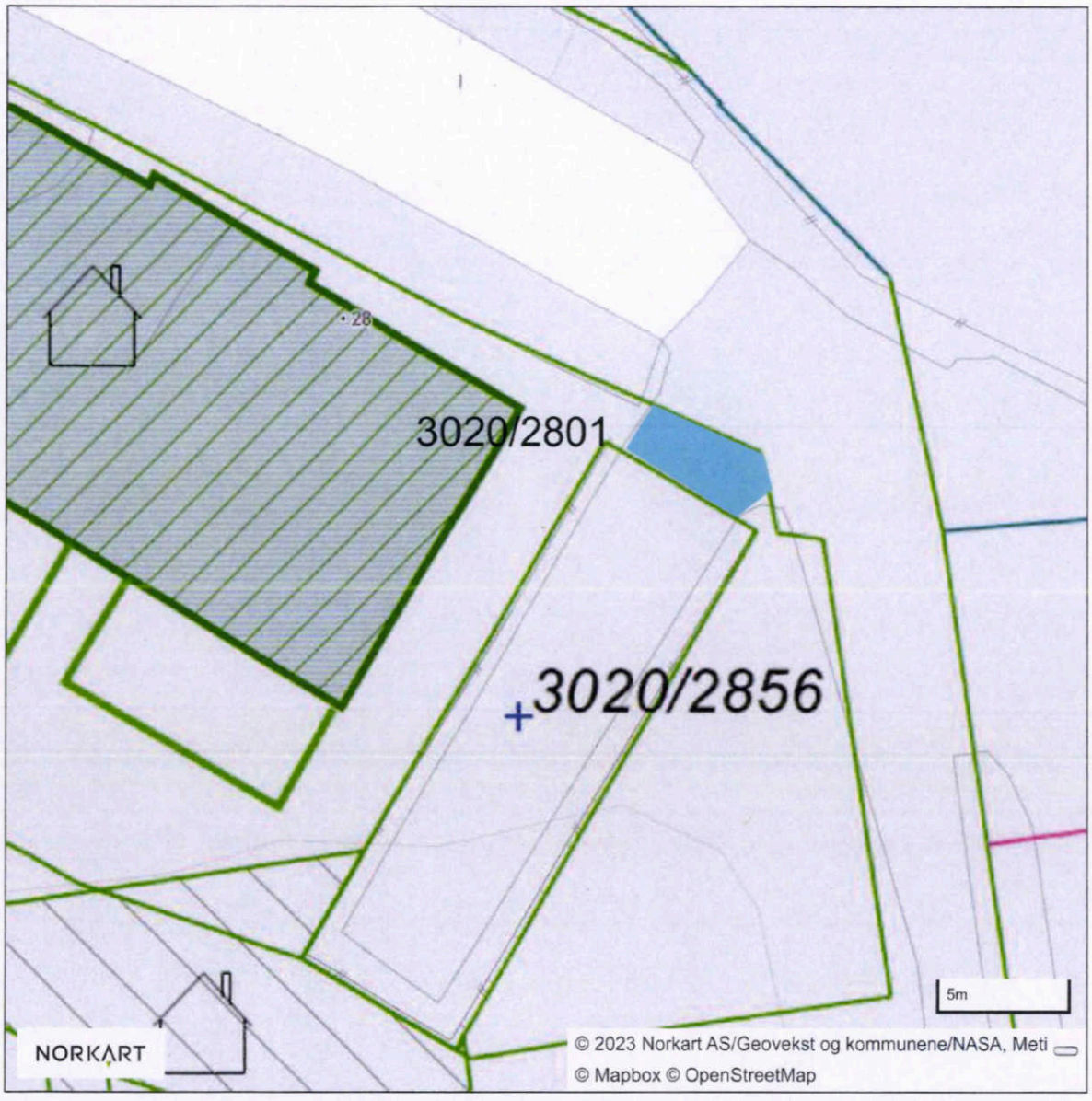
Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Riktig kopi bekreftes:
Paal E. Thoresen
Advokat MNA

Vedlegg 1

Larvik kommune



Riktig kopi bekreftes:
Paal E. Thoresen
Advokat MNA

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sanden 28, 3264 Larvik
Gnr. 3020, Bnr. 2801, Snr. 1, andelsnr. 50 i LANTERNEN PRIVATE BORETTSLAG, Larvik kommune.

Oppdragsnummer:
52260030

Meglerforetak: PrivatMegleren Larvik

Saksbehandler: Siri Tvetene Istre

Telefon / Mobil: 91 24 20 00 / 481 32 108

E-post: siri.istre@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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