PRIVATMEGLEREN
LARVIK

AGNESPASSASJEN 82

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Agnespassasjen 82

Nabolaget Agnes/Brunla - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Jordet skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser	5 min 2.7 km
Stavern skole (1-7 kl.) 187 elever, 11 klasser	5 min 2.6 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 213 elever, 10 klasser	21 min 1.8 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	14 min 8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	24 min 21.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Agnes Linje 01, 04, 206	7 min 0.5 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	10 min 6.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	26 min

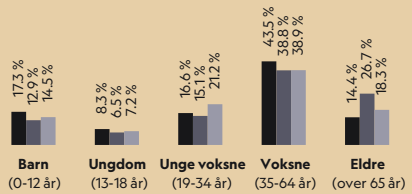
BARNEHAGER

Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år) 75 barn	6 min 0.5 km
Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	13 min 1 km
Lysheim barnehage (0-5 år) 75 barn	21 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stavern	16 min
Coop Extra Holmejordet	17 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Agnes/Brunla	1 497	692
Stavern	5 976	3 065
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Agnes aktivitespark	11 min
Stagbanen	16 min
Mudo Stavern	16 min
Family Sports Club Langestrand	8 min

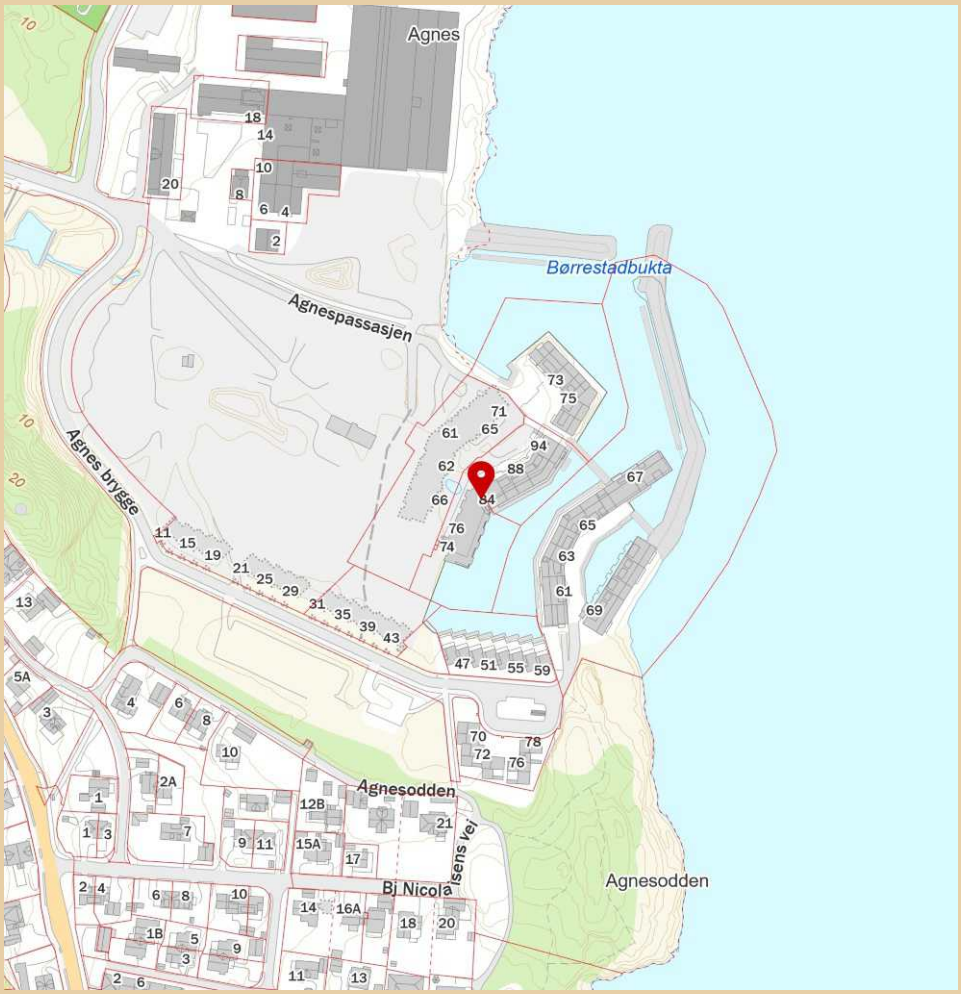
«Stille, lite trafikk og veldig hyggelige naboer. Mulighet å handle i nærheten.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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 2025

Agnespassasjen 82

Nabolaget Agnes/Brunla - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Jordet skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser	5 min 2.7 km
Stavern skole (1-7 kl.) 187 elever, 11 klasser	5 min 2.6 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 213 elever, 10 klasser	21 min 1.8 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	14 min 8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	24 min 21.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Agnes Linje 01, 04, 206	7 min 0.5 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	10 min 6.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	26 min

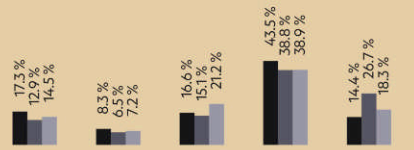
BARNEHAGER

Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år) 75 barn	6 min 0.5 km
Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	13 min 1 km
Lysheim barnehage (0-5 år) 75 barn	21 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stavern	16 min
Coop Extra Holmejordet	17 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Agnes/Brunla	1 497	692
Stavern	5 976	3 065
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Agnes aktivitespark	11 min
Stagbanen	16 min
Mudo Stavern	16 min
Family Sports Club Langestrand	8 min

«Stille, lite trafikk og veldig hyggelige naboer. Mulighet å handle i nærheten.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

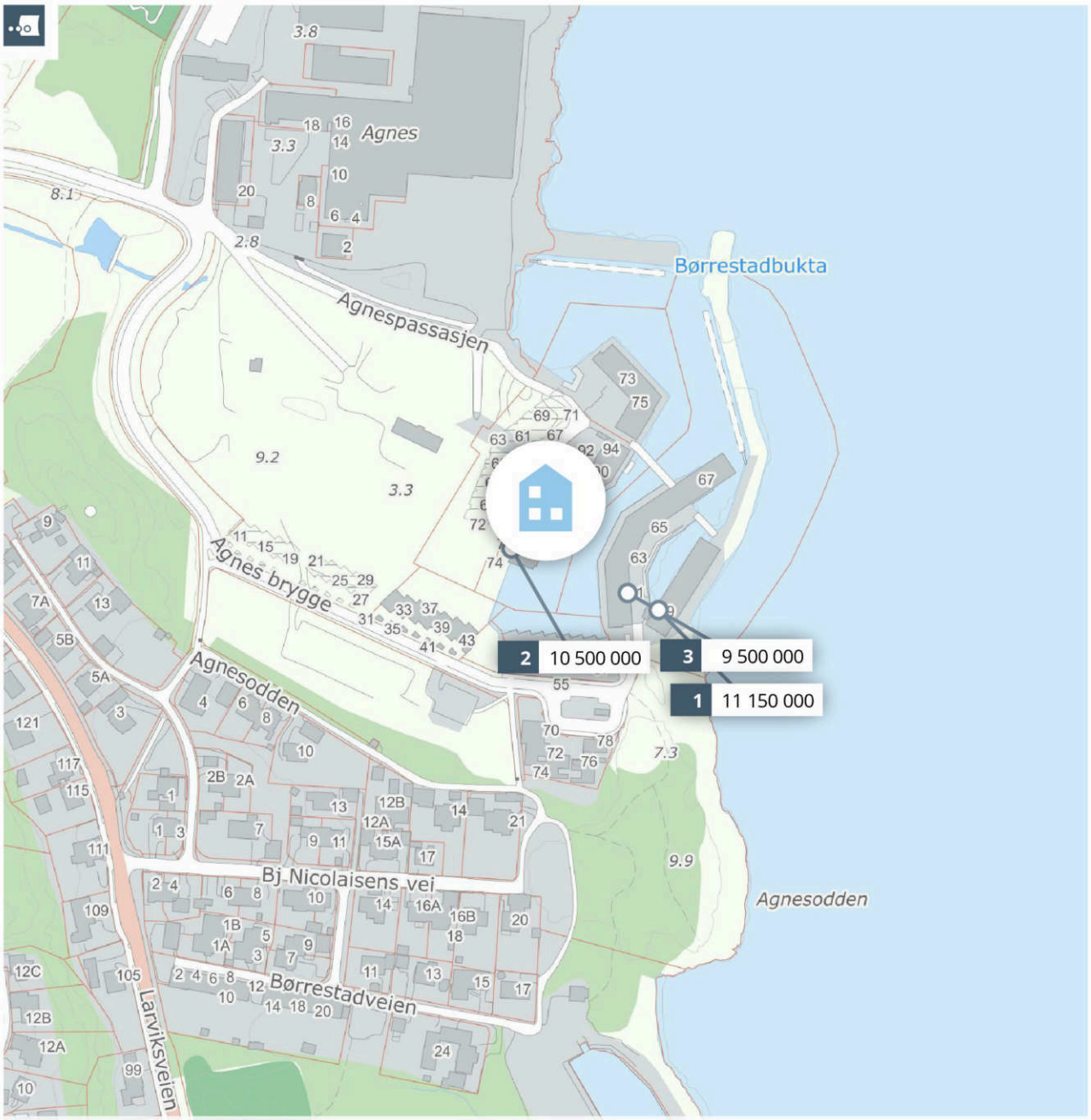
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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 2025



Meglers verdivurdering
AGNESPASSASJEN 82

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 19.06.2025

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: Henning Tallakstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Agnespassasjen 82, 3290 STAVERN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 4046 BNR 345 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS Agnes-Brunla

Verdivurdert til

9 700 000

-	9 700 000	88 991
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	109 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	4 010
Formue	23 600
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Agnes Brygge 69 110 m²	2017	2. etg	3 sov	26.02.2022	11 500 000	**11 150 000**	0	11 150 000	**101 364**
2	Agnespassasjen 74 106 m²	2023	1. etg	3 sov	23.07.2024	11 500 000	**10 500 000**	0	10 500 000	**99 057**
3	Agnes Brygge 61 125 m²	2017	1. etg	3 sov	24.03.2022	9 400 000	**9 500 000**	0	9 500 000	**76 000**

Denne flotte leiligheten er gjennomgående og har fin utsikt over deler av fjorden og kanalen. God standard med bl.a. kjøkken og to flotte bad. Skyvedørene i stuen gir en fantastisk, sømløs overgang mellom inne og ute. Fine uteplasser med sol fra morgen til kveld. Det medfølger garasjeplass med elbillader.

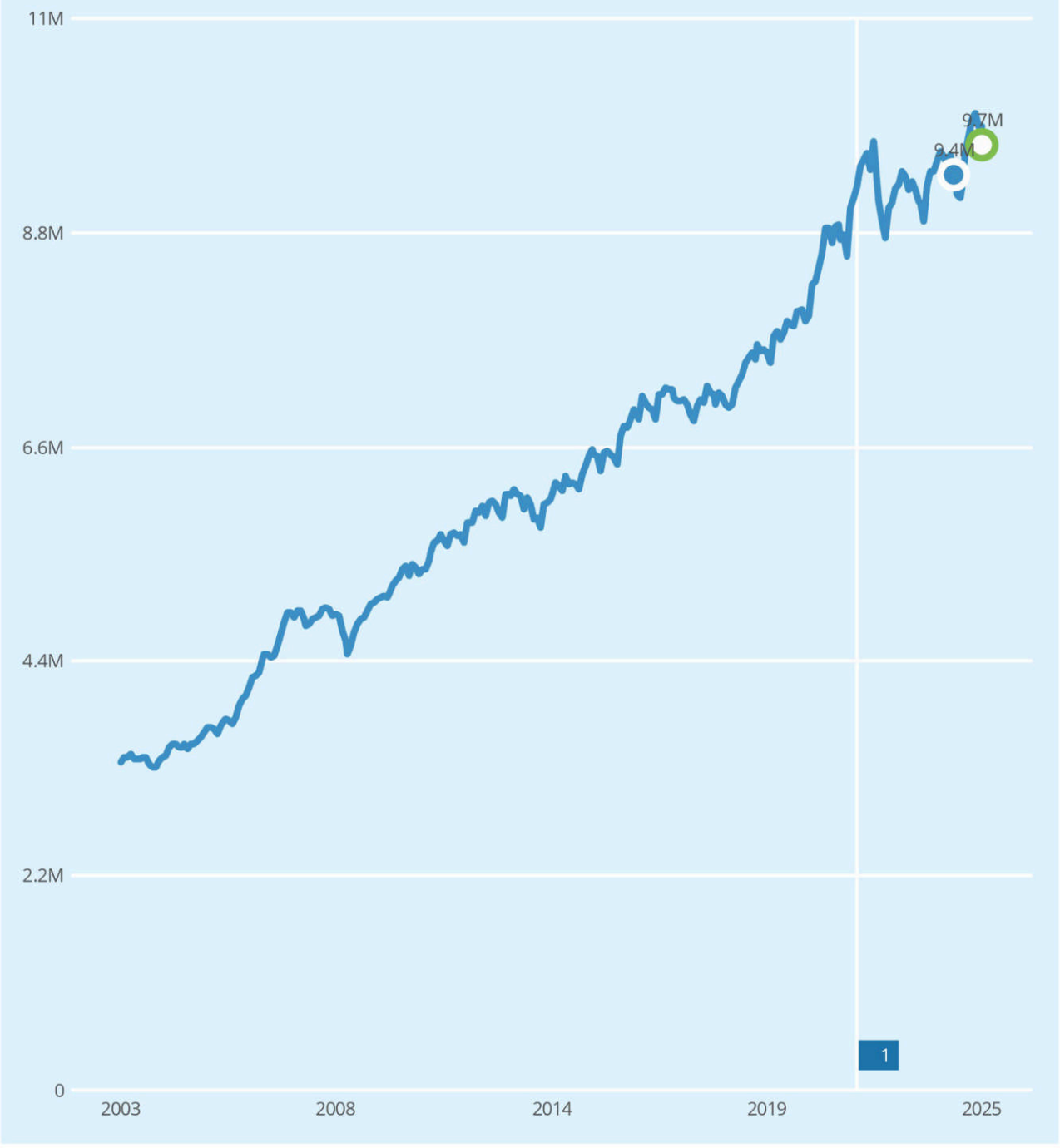
Besøk Nerdrum Museum eller Havfuglen Cafe hvor du får servering med alle rettigheter under de gamle kastanjetrærne på Agnes Torg. Besøk utstillingene i Kunst i Sjøparken, eller legg søndagsturen til Lillevikstranda. Her finnes også et vell av fritidstilbud; Sjøsterk Treningssenter, Bulder og brak buldresenter m.m. Kort vei til en av Norges beste golfbaner på Fritzøe gård og Stavern sine koselige gågater.

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



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
23.09.2024		23.09.2024	-	9 400 000	-	9 400 000

Leiligheter til salgs i Agnes-Brunla grunnkrets nå

14
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

69
dager

Leiligheter solgt i Agnes-Brunla grunnkrets siste 9 mnd

13
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av

185
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Larvik

Oppdragsnr.
52250040

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Steinar Oddbjørn Bytingsvik	Kari Dahling

Gateadresse
Agnespassasjen 82

Poststed	Postnr
STAVERN	3290

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 87717834

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: 52250040

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

Beskrivelse | Ladebokd montert i felles garasjeanlegg av autorisert elektrikker

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: 52250040

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: 52250040

Tilleggskommentar

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: 52250040

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steinar Bytingsvik	41f1de3e6c6de99956b28 59824eb396f2e8d46d5	12.06.2025 19:48:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Dahling	cdd0ebc21065fe0e88844 4006dbc18e7b0b7b161	06.06.2025 05:27:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 52250040

→ 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

Agnespassasjen 82 , 3290 STAVERN

LARVIK kommune

gnr. 4046, bnr. 345, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 28.05.2025 **Rapportdato:** 02.06.2025 **Oppdragsnr.:** 14369-1830 **Referansenummer:** SZ1141

Autorisert foretak: Hvarnes Taksering Erland Svae

Vår ref:

A

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet fra 2023 på Agnes, Sjøparken mellom Larvik og Stavern. Leiligheten ligger i 3. etasje med 2 balkonger med gode solforhold og sjøutsikt.

Leiligheten fremstår som godt ivaretatt.

Tilhørende leiligheten er det en garasjeplass og en bod i parkeringskjeller.

Leiligheten har følgende rominndeling:

3. etasje:
- kjøkken 26,9 m2
- soverom 9,6 m2
- soverom 11,6 m2
- bod/tekniskrom 3,0 m2
- bad/vaskerom 7,4 m2
- wc 1,8 m2
- stue 26,8 m2

4. etasje:
- stue 13,8 m2

Bod i kjeller 6,0 mm2.

Leilighet - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiumsbekledning.
Leiligheten har malt hovedytterdør, malte skyvebalkongdører i malt tre med utvendig aluminiumsbekledning.
Balkong ut fra stue på 5,5 m2.
Balkong ut fra stue i 4. etasje på 23,0 m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater bestående av parkett. Innvendige veggoverflater og himlinger bestående av malte plater og malt mur.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Leiligheten har malt tretrapp.
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 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.
Avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM Gå til side

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjon.
Det er installert fjernvarme i leiligheten. (vannbåren gulvvarme)
Leiligheten har vannbåren gulvvarme.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod, totalt 11 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

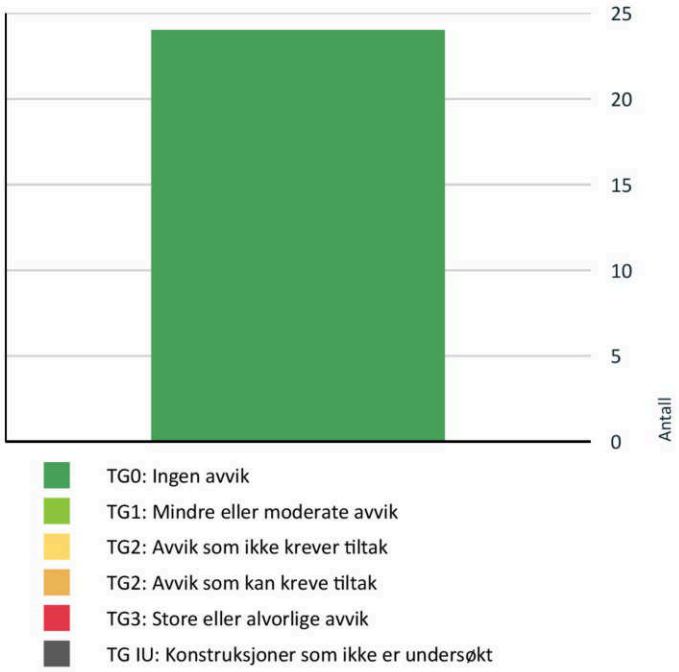
Leilighet

• 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.

Leilighet

Boligens energimerking

Beskrivelse

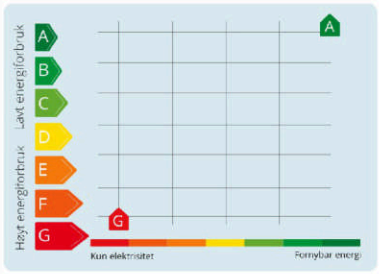
Energiattest for salg.

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

LEILIGHET



Byggeår
2023

Kommentar

Anvendelse

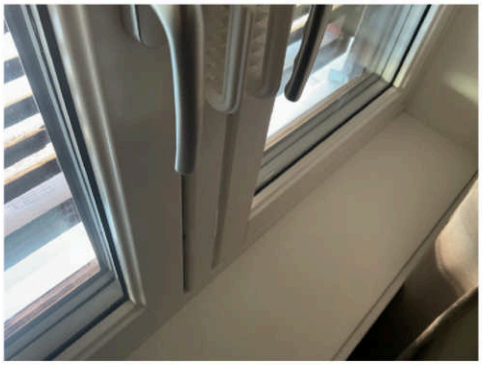
Standard
Normal standard på leiligheten.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

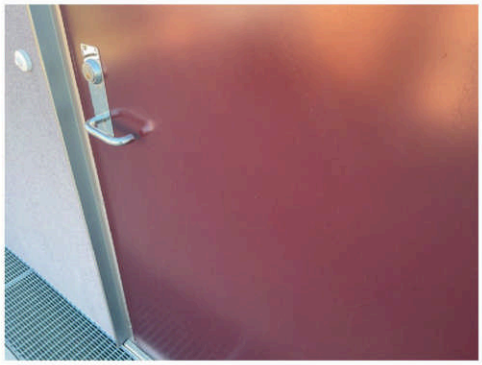
Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiumsbekledning.





TG 0 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør, malte skyvebalkongdører i malt tre med utvendig aluminiumsbekledning.

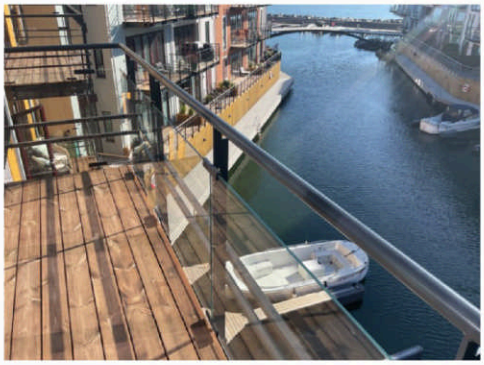


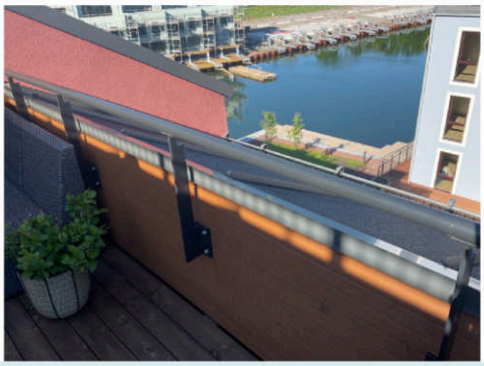


TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue på 5,5 m2.
Balkong ut fra stue i 4. etasje på 23,0 m2.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 0 Overflater

Innvendige gulvoverflater bestående av parkett. Innvendige veggoverflater og himlinger bestående av malte plater og malt mur.



TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

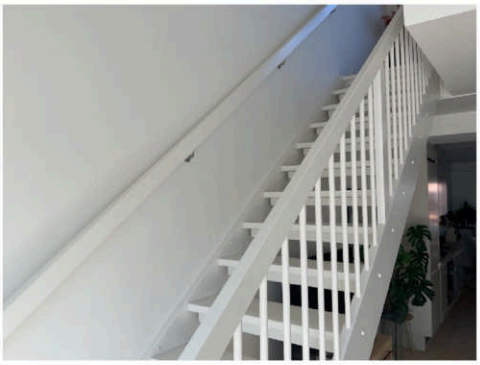
Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

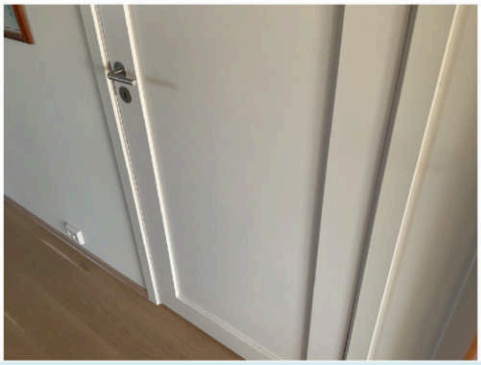
TG 0 Innvendige trapper

Leiligheten har malt tretrapp.



TG 0 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.



VÅTROM

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

Generell

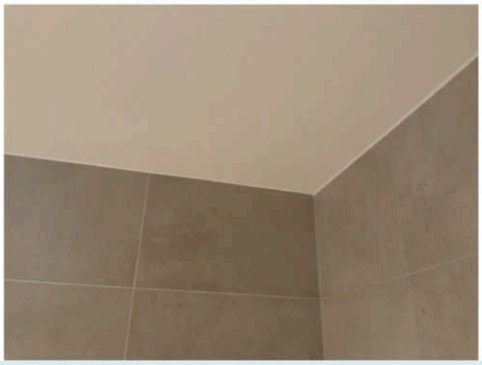
Bad/vaskerom fra byggeår med flislagt gulv med varmekabler, flis på vegger og malt gips i himling.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og mal gips i himling.

Tilstandsrapport

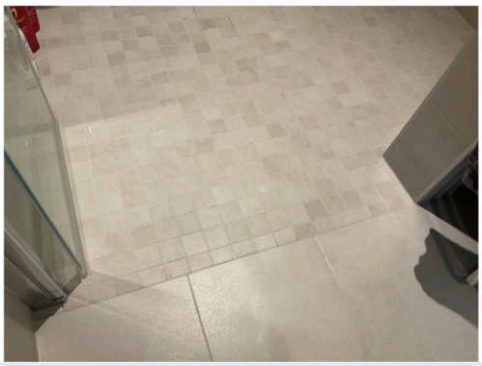


ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 0 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varmekabler.





ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 0 **Sluk, membran og tettesjikt**

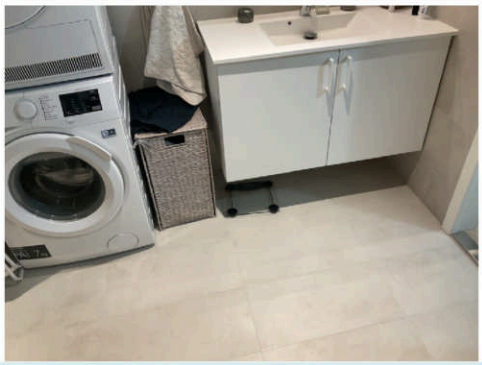
Badet har slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

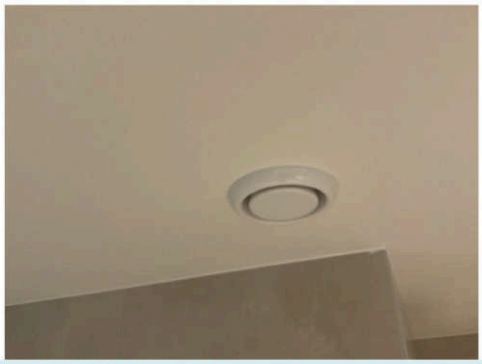
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 0 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.



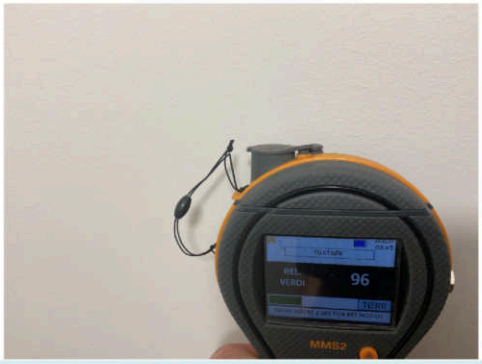
ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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.

Tilstandsrapport





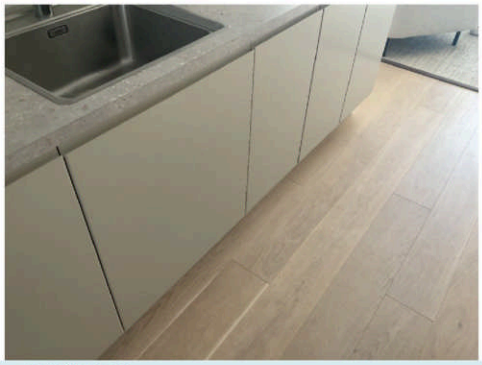
KJØKKEN

ETASJE 3 > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

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





ETASJE 3 > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

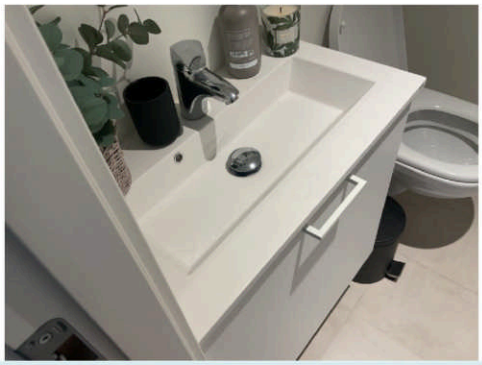


SPESIALROM

ETASJE 3 > TOALETTROM

TG 0 Overflater og konstruksjon

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett.

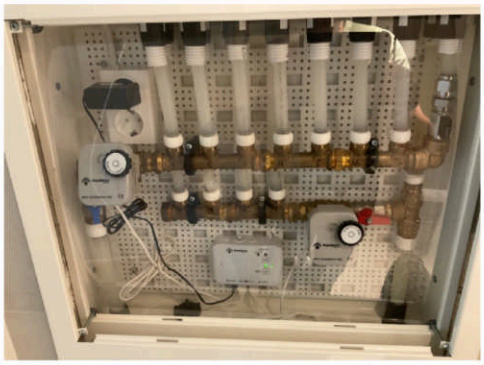


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

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

Tilstandsrapport





TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.



TG 0 Varmesentral

Det er installert fjernvarme i leiligheten. (vannbåren gulvvarme)

TG 0 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren gulvvarme.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod, totalt 11 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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

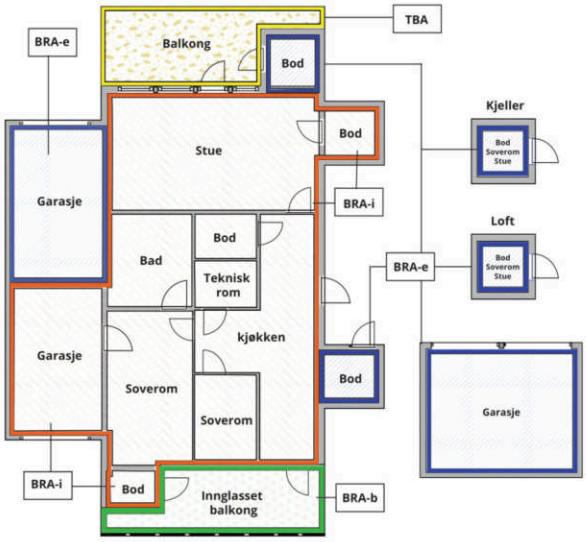
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 3	95	6		101	5
Etasje 4	14			14	23
SUM	**109**	**6**			**28**
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 3	Kjøkken, Soverom, Toalettrom, Bad/vaskerom, Stue, Soverom, Bod		
Etasje 4	Stue		

Kommentar

Bod i kjeller er lagt inn under BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygget er nytt i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	106	3

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Erland Svae	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4046	345		13	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Agnespassasjen 82

Hjemmelshaver

Dahling Kari, Bytingsvik Steinar Oddbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i vannkanten på Agnes. Et steinkast fra Stavern sentrum og med kort vei til bussforbindelser til Stavern og Larvik. Fine turområder

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Agnespassasjen.

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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
9 400 000	2024

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SZ1141

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

Informasjon fra Larvik Boligbyggelag som forretningsfører

Forkjøpsrett borettslag
Så godt som alle boliger i borettslag som er tilknyttet Larvik Boligbyggelag (LABO), skal utlyses på forkjøpsrett. Når en andel (bolig) blir solgt via megler eller andre, må vi få melding om dette, slik at vi får utlyst forkjøpsretten.

Siste frist for innlevering av annonsemateriell er: **Onsdag kl. 1300.**
Boligen blir deretter annonsert på vår forkjøpsrettportal via www.labo.no, påfølgende torsdag. Frist for og hevde forkjøpsrett er **torsdag uken etter, innen kl. 1500.** Dette gjelder fast pris og forhåndsavaklaring av forkjøpsrett. Påfølgende arbeidsdag vil våre saksbehandlere orientere dere om eventuelle interessenter med ansiennitet.

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på:
Fastprisavklaring: Ved fastprisavklaring er boligen solgt før den kunngjøres for våre medlemmer. Når boligen er kunngjort til fastpris, er melding om forkjøpsrett, levert innenfor fristen, forpliktende.

Forhåndsvarsling: Boligen kunngjøres for medlemmene før den er solgt. Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen. Avklaring ved forhåndsvarsel er gebyrbelagt.

I frittstående borettslag og sameier, vil det gå frem av vedtektene om det er intern forkjøpsrett. Megler / selger tar selv kontakt med styrets leder for utlysing og prøving av forkjøpsrett, samt godkjenning av ny eier.

Ved salg av bolig i sameier, må vedlagte eierskifteblankett returneres, ferdig signert av kjøper og selger. Vi må også få oppgitt overtagelsesdato, da dette påvirker restanse på selger og dermed også deres oppgjør.

Medlemskap og godkjenning
Iht. § 4-5 i Lov om burettslag skal ny andelseier godkjennes av borettslagets styre. Larvik Boligbyggelag sender brev om godkjenning til borettslaget umiddelbart etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og kontrakt med ny eier foreligger. Borettslaget har frist på 20 dager på å behandle en godkjenning av ny andelseier, og overtagelsestidspunktet må ta hensyn til denne behandlingstiden. Innflytting kan ikke skje før kjøper er godkjent av styret.

Ved kjøp av bolig i tilknyttet borettslag må medlemskap tegnes hos Larvik Boligbyggelag umiddelbart, og senest ved kontraktskriving. Dette gjøres på www.labo.no Dersom det skal være to (eller flere) eiere til boligen, må begge (alle) være medlem i Larvik Boligbyggelag. Medlemskapet er gyldig først når det er betalt. **Ved avklaring av forkjøpsrett må samtlige kjøpere meldes Larvik Boligbyggelag innen fristen for annonsering.**

Oversikt over gebyrer:

Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsretten	kr. 5.800,- inkl. mva. Betales av selger
Gebyr for å benytte forkjøpsretten (5 Rettsgegyr + mva)	kr. 7.768,- inkl. mva. Betales av kjøper
Eierskiftegebyr borettslag/sameier (4 Rettsgebyr + mva)	kr. 6.215,- inkl. mva. Betales av selger
Eierskiftegebyr borettslag/sameier,famileoverdragelse	kr. 4.750,- inkl. mva. Betales av selger
Innmelding i Larvik Boligbyggelag	kr. 600,-

Det er innført mva på gebyrene fra 01.01.15.
Megler får tilsendt faktura fra Larvik Boligbyggelag.

NB!

I rapporten om boligopplysninger er arealet oppgitt i BRA eller BOA. Vi tar forbehold om arealet, da boligen ikke er kontrollmålt.

Eventuelt husdyrhold henvises til ordensregler / vedtekter, og må alltid godkjennes av borettslagets styre før innflytting.

Det presiseres at forretningsfører ikke har innsyn i borettslagets / sameiets styreprotokoll, og at det derfor kan være vedtak som ikke er kjent for oss.

Ikke alle tilknyttede borettslag er med i LABOs sikringsfond for felleskostnader, sjekk derfor boliginformasjon.

Med vennlig hilsen
Larvik Boligbyggelag

Forvaltningsavdelingen
Tlf. 33 13 85 00
E-post forkjopsrett@labo.no

Innkalling til årsmøte for regnskapsåret 2023 for Sameiet Sjøparken Øy 3 C

Årsmøte

Det innkalles herved til årsmøte i Sameiet Sjøparken Øy 3 C:

Mandag 27.05.2024 18:00 på i lokalene til Sjøparken "Et sted å være"

Til behandling:

1 Konstituering

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

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

- 4.1 Valg av styremedlem for 2 år
- 4.2 Valg av varamedlem for 1 år
- 4.3 Valg av 2 representanter til årsmøte i Sjøparken Driftsforening
- 4.4 Valg av valgkomite

5 Godtgjørelse

6 Rengjøring av garasjegulv og badetrapp

1. Konstituering

Velkommen til årsmøte 2024.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:
Antall stemmeberettigede:
Antall fullmakter:

Fra Labo:

Forslag til vedtak: Årsmøte er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

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

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

Forslag til vedtak: Møtet lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tatt til etterretning.

3. Årsregnskap

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem Frøydis Adele Thoresen er på valg

4.2 Valg av varamedlem for 1 år

Varamedlem Per Erik Nilsen er på valg

4.3 Valg av 2 representanter til årsmøte i Sjøparken Driftsforening

4.4 Valg av valgkomite

5. Godtgjørelse

6. Rengjøring av garasjegulv og badetrapp

Tittel: Garasje / badetrapp
Innmeldt av: Lise Thrane Nielsen - 18.04.2024
Beskrivelse:

Ønsker rengjøring av garasjegulv.
For min del koster jeg jevnlig der min bil står.

Badetrappen fra fjellet syd, burde vært ferdigmontert til 1. mars, da sjansen for is på fjorden er minimal etter det.
Vi er flere helårsbadere

mvh Lise Thrane Nielsen

Forslag til vedtak: Alle som parkerer burde ta mer ansvar selv, mht sand.

Dette for å unngå så mye støv inn i sportsbodene.

Sameiet Sjøparken Øy 3C
Årsberetning fra styret 2023/2024

Styret har hatt følgende sammensetning:
Leder: Kjell Brandsæter
Nestleder: Tor Geir Engebretsen
Medlem: Frøydis A Thoresen
Vara: Per Erik Nilsen

Styremøter
Det er avholdt 4 styremøte, fysisk og på Teams.
Følgende saker har vært til behandling:

- Overtakelse og reklamasjoner: Reklamasjoner i boenheten må gjøres av den enkelte eier.
- HEIME-plattformen: Vi har akseptert ett års gratis medlemskap, med forbehold om å avslutte, uten forpliktelser.
- Fordeling av felleskostnader mellom Øy 3B og Øy 3C: Fordeles i samsvar med eierbrøken.
- Serviceavtaler på tekniske anlegg: Pålagte serviceavtaler er inngått.
- Farge på screens og beslag: Styret godkjenner fravik fra vedtektene etter søknad.
- Strømavtale: Spotprisavtale er inngått.
- El-billadere: Styret avventer ny betalingsmodell fra Charge 365, før det gjøres endringer.
- Forsikring bygg og fellesarealer: Ny og rimeligere avtale er inngått med Storebrand.
- Regnskap og budsjett: Regnskap for 2023 er mottatt og kommenter. Etter korrigering er regnskap for 2023 og budsjett for 2024 godkjent.
- Vaktmestertjenester: Det er utført vaktmestertjenester på Øy 3C uten at det er inngått avtale. Dette er til nærmere avklaring.
- Innkjøp av filter til ventilasjonsanleggene: Styret går inn for felles innkjøp av filter.

Økonomi
Godkjent regnskap for 2023, viser et driftsresultat på kr. 150 394,- Sum eiendeler er på kr. 313 234,- Dette vurderes som et tilfredsstillende resultat etter 4 mnd. drift.
Budsjettet for 2024 har til sammen kostnader på kr. 676 500,- Det er avsatt kr. 80 000,- til vedlikehold og kr. 150 000,- til andre driftskostnader. I tillegg kommer inngåtte avtaler.
Det var med årsskiftet 23/24 tre usolgte leiligheter. Agnes utvikling er ansvarlig for felleskostnadene inntil leilighetene blir solgt.

Valg
Det er ikke planlagt valg av nye styremedlemmer.

Fellesområdet
Fellesområdet driftes av driftsforeningen. Svalgangene er sameiet sitt ansvar.
Garasjeanlegget driftes av garasjesameiet.
Øy 3C har ikke deltatt i overtakelse av beplantning og felles arealer tilhørende Øy 3C, og har anmerket overfor driftsforeningen at grøntanlegget skal vise god vekst, før overtakelse.
Dette følges opp av driftsforeningen.

Confidential

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde fellesutgifter		159 256	0	160 000	496 000
Innkrevd kabel-tv og bredb³ nd		30 916	0	32 000	96 000
Innkrevd kontingent		27 206	0	28 000	84 500
Andre driftsinntekter	1	80 000	0	0	0
Sum inntekter		297 378	0	220 000	676 500
Kostnader					
Personalkostnader		0	0	0	8 000
Styrehonorar		0	0	0	35 000
Revisjonshonorar		5 000	0	5 000	6 000
Forretningsfnrerhonorar		18 000	0	18 000	61 000
Vedlikehold	2	3 727	0	20 000	80 000
Kabel-tv og bredb³ nd		19 437	0	32 000	96 000
Forsikring		17 255	0	18 000	64 000
Energi og strnm		45 219	0	50 000	176 000
Andre driftskostnader	3	38 346	0	40 000	150 500
Sum kostnader		146 984	0	183 000	676 500
Driftsresultat		150 394	0	37 000	0
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		287	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		287	0	0	0
¡ rsresultat		150 681	0	37 000	0

Resultatdisponering:

Se egenkapitalnote

Balanse pr 31.12.23 for Sameiet Sjŋparken đy 3 C

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser fellesutgifter		7 872	0
Forskuddsbetalte kostnader		72 559	0
Andre fordringer		42 490	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		190 313	0
Sum omlŋpsmidler		313 234	0
SUM EIENDELER		313 234	0

Balanse pr 31.12.23 for Sameiet Sjøparken Øy 3 C

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	4	108 191	0
Årets resultat	4	42 490	0
Sum egenkapital		150 681	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte fellesutgifter		7 399	0
Leverandørgjeld		113 750	0
Annen kortsiktig gjeld		41 404	0
Sum kortsiktig gjeld		162 553	0
Sum gjeld		162 553	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		313 234	0

Larvik, 31.12.2023

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Inntektsfŋrings og kostnadstidspunkt:
Inntekt fŋres som hovedregel n³ r den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og fŋres samtidig med de inntekter kostnadene kan henfŋres til. Alle kostnader som ikke kan henfŋres direkte til inntekter, kostnadsfŋres n³ r de p³ lŋper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³ r. đvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Langsiktig gjeld bokfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.

Balansefŋrte driftsmidler avskrives lineŊrt til restverdi over forventet utnyttbar levetid. OmlŋpsmidIer vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Oppstartskapital	80 000	0
Sum	80 000	0

Ansatte

Boligselskapet har ingen ansatte.

Note 2 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold og sevice heis	2 550	0
Vedlikehold brann/alarm/nŋdlys/sprinkleranlegg	1 178	0
Sum	3 727	0

Note 3 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kontingenter, fradragsberettig	28 160	0
Drift garasjesameie	7 080	0
Bank- og betalingsgebyr	856	0
Andre gebyrer og driftskostnader	2 250	0
Sum	38 346	0

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
+/- ¡ rets resultat	150 681	0
Sum egenkapital pr 31.12	150 681	0

Note 5 - Kontantstrŋmsanalyse (disponible midler)

¡ rsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over sameiets disponible midler ved ³ rsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over sameiets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige ŋkonomiske forhold som p³ virker sameiets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag p³ l³ n, samt kjŋp og salg av anleggsmidler. Sameiets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som sameiet har til r³ dighet, og de defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Stŋrrelsen p³ de disponible midlene kan blant annet benyttes til ³ vurdere om det er nŋdvendig ³ endre stŋrrelsen p³ innkrevde fellesutgifter som den enkelte sameier betaler.

Nedenfor finner du oppstillingen over sameiets disponible midler:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	0	0	0	150 681
B: Endring disponible midler				
¡ rets resultat (se resultatregnskap)	150 681	0	37 000	0
B. ¡ rets endring disponible midler	150 681	0	37 000	0
C. Disponible midler	150 681	0	37 000	150 681

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sjøparken Øy 3 C.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sjøparken Øy 3 C

Styreleder	Kjell Brandsæter (sign.)	01.05.2024
Styremedlem	Tor Geir Engebretsen (sign.)	30.04.2024
Styremedlem	Frøydis Adele Thoresen (sign.)	30.04.2024

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 årsmøtet i Sameiet Sjøparken Øy 3 C

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sjøparken Øy 3 C som består av balanse per 31. desember 2023, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiet 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© 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

Penneo Dokumentnøkkel: F7HDZ-7TJZL-XH7ID-U2SWF-6DUSO-QXKVC

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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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.

Sandefjord
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F7HDZ-7TJZL-XH7ID-U2SWF-6DUSO-QXKVC

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
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-05-08 08:13:24 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: F7HDZ-7TJZL-XH7ID-U2SWF-6DUSO-QXKVC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Innkalling til årsmøte for regnskapsåret 2024 for Sameiet Sjøparken Øy 3 C

Årsmøte

Det innkalles herved til årsmøte i Sameiet Sjøparken Øy 3 C:

Lørdag 10.05.2025 10:00 på Sjøparken Vekst

Til behandling:

1 Konstituering

- 1.1 Tilstede
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av referent
- 1.4 Valg av en til å signere protokollen elektronisk i tillegg til møteleder
- 1.5 Godkjenne innkallingen 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 varamedlemmer for 1 år
- 4.4 Valg av 2 representanter til årsmøte i Sjøparken Driftsforening
- 4.5 Valg av valgkomite

5 Godtgjørelse

6 Innmeldt sak vedr. plantekassene på inngangssiden bygg 3 C

1. Konstituering

Velkommen til årsmøte 2025.

1.1 Tilstede

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

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

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

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

2. Informasjon fra styret

3. Årsregnskap

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Kjell Brandsæter er på valg. Valg for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Tor Geir Engebretsen er på valg. Valg for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Per Erik Nilsen er på valg. Valg for 1 år.

4.4 Valg av 2 representanter til årsmøte i Sjøparken Driftsforening

4.5 Valg av valgkomite

Styret skulle velge valgkomite etter siste generalforsamling.

5. Godtgjørelse

Se innmeldt sak vedr. godtgjørelse.

6. Innmeldt sak vedr. plantekassene på inngangssiden bygg 3 C

Informasjon fra styret for året 2024 Sameiet Sjøparken Øy 3 C

Generelle opplysninger om Sameiet Sjøparken Øy 3 C

Sameiet ligger i Larvik kommune. Sameiets formål er å ivareta interessene til sameiet som fellesskap og de enkelte seksjonseierne. Sameiet består av 16 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932008157.

Styret

Siden forrige årsmøte har sameiets styre bestått av:

Styreleder, Kjell Brandsæter
Styremedlem, Frøydis Adele Thoresen
Styremedlem, Tor Geir Engebretsen
Varamedlem, Per Erik Nilsen

Styrets primæroppgaver

Det er styret som leder sameiet. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på årsmøtet 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 sameiet innebærer blant annet å holde oversikt over økonomien, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver å kalle inn til samt avholde styremøter.

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 5 møter fysisk og på teams.

Følgende saker har vært til behandling:

- Serviceavtale for sprinkleranlegg: Ny avtale i samsvar med myndighetskrav er inngått.
- Serviceavtale for varmeanlegget: Avtale er ikke inngått. Styret vil innhente erfaring fra de andre sameierne/borettslagene på Sjøparken, før det tas stilling til dette.
- Belegg svalganger: Øy 3B har fått nytt belegg som følge av reklamasjon på underlaget. Tilsvarende reklamasjon på Øy 3C er ikke imøtekommet.
- Vedlikehold av fellesanlegg: Styret har ansvar for vedlikehold av fellesanlegg tilhørende sameiet vårt, og leier inn vaktmester ved behov. Dugnader og egeninnsats fra beboere ønskes velkommen, etter avklaring med styret. På dugnaden i begynnelsen av april ble det gjort et godt arbeid i plantekassene.
- Ventilasjon i P-kjeller og boder: Flere beboere har klaget på høy fuktighet i kjelleren. Dette er formidlet videre til utbygger som har montert ventilasjonsanlegg i bodene. Dette ser ut til å ha god effekt.
- Skader og reklamasjoner: Skader som følge av byggearbeider og reklamasjoner, tas opp med utbygger fortløpende. Utbygger sørger for utbedring.
- Budsjett for 2025: Budsjettet er behandlet og godkjent av styret. Medlemmene i sameiet har hatt en frist for kommentarer, uten at styret har mottatt tilbakemelding innen fristen.
- Livbøyer: Styret har henvendt seg til Tryg forsikring, og fått tilsendt to livbøyer som er montert på bryggene mot øst og syd.
- El-billadere: Avregningsordning for el-billadere er behandlet i styret gjentatte ganger. Vi har hatt kontakt med Charge365 som har opplyst at de planlegger en ordning med direkte avregning mot abonnent. Dette har ikke latt seg gjøre, og styret har derfor valgt å avlese forbruket selv, og å fakturere abonnentene gjennom LABO.
- «Et nytt sted å være»: Det er nedsatt en prosjektgruppe for å utrede «Et nytt sted å

være». Vi har meldt inn en representant fra Øy 3C.
- Garasjeforeningen: Øy 3C har meldt inn en representant til styret.
- Dueplager: Duer forsøker å etablere seg i trapperommet mellom Øy 3B og 3C. Vaktmester er engasjert for å gjøre rent og montere «duepigger».
- Utvendig belysning: Styret har mottatt henvendelser vedr. mangelfull belysning og styring av utelys. Etter at Øy 3D er fullført, har dette bedret seg noe. Saken vil for øvrig bli tatt opp på årsmøtet.
- Bilkjøring på Øy 3: Det er ønskelig å montere skilt som forbyr unødig kjøring.
- Reguleringsendring for Sjøparken: Alle er varslet om igangsatt reguleringsendring for Sjøparken. Kommentarer sendes driftsforeningen som videreformidler dette til rette vedkommende.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for sameiet er, i henhold til kontrakt, utført av Larvik Boligbyggelag. Sameiets revisor har vært KPMG AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningskasko. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks ta kontakt med styrets leder, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

Boligomsetning og utleie

I 2024 har det blitt solgt 5 boliger i sameiet. Styret ønsker alle nye beboere velkommen.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

MinSide

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

Sameiet, 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 sameie. Gå inn på www.labo.no – MinSide og registrer bruker. Følg instruksene videre.

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

Økonomi

Godkjent regnskap for 2024, viser et driftsresultat på kr. 137 350,- Sum eiendeler er på kr. 382 946,- Dette er en økning på kr. 69 712,- fra 2023-regnskapet, og vurderes som tilfredsstillende.

Budsjettet for 2025 har til sammen kostnader på kr. 689 000,- Det er avsatt kr. 116 000,- til vedlikehold og kr. 176 000,- til andre driftskostnader. Det er ikke avsatt noe til andre driftsinntekter, men her vil det komme inntekter fra el-billading.

Budsjett

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

Årsresultat

Disponering av årsresultat.
Sameiets styre foreslår at sameiets overskudd overføres sameiets annen egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2024 / 15.04.2025
Styret i Sameiet Sjøparken Øy 3 C

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 for Sameiet Sjøparken Øy 3 C

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		495 984	159 256	496 000	507 000
Innkrevd kabel-tv og bredbånd		96 000	30 916	96 000	96 000
Innkrevd kontingent		84 480	27 206	84 500	84 000
Andre driftsinntekter	1	30 264	80 000	0	0
Sum inntekter		**706 728**	**297 378**	**676 500**	**687 000**
Kostnader					
Personalkostnader		4 935	0	8 000	5 000
Styrehonorar		35 000	0	35 000	36 000
Revisjonshonorar		6 108	5 000	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		60 492	18 000	61 000	64 000
Vedlikehold	2	50 492	3 727	80 000	116 000
Kabel-tv og bredbånd		77 904	19 437	96 000	96 000
Forsikring		49 173	17 255	64 000	60 000
Energi og strøm		120 974	45 219	176 000	130 000
Andre driftskostnader	3	164 300	38 346	150 500	176 000
Sum kostnader		**569 378**	**146 984**	**676 500**	**689 000**
Driftsresultat		**137 350**	**150 394**	**0**	**-2 000**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 028	287	0	2 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**2 028**	**287**	**0**	**2 000**
Årsresultat		**139 378**	**150 681**	**0**	**0**

Resultatdisponering:

Se egenkapitalnote

Balanse pr 31.12.24 for Sameiet Sjøparken Øy 3 C

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 450	7 872
Forskuddsbetalte kostnader		87 416	72 559
Andre fordringer		86 914	42 490
Sum fordringer		**191 780**	**122 921**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		191 166	190 313
Sum bankinnskudd og kontanter		**191 166**	**190 313**
Sum omløpsmidler		**382 946**	**313 234**
SUM EIENDELER		**382 946**	**313 234**

Balanse pr 31.12.24 for Sameiet Sjøparken Øy 3 C

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	4	150 681	150 681
Årets resultat	4	139 378	0
Sum egenkapital		**290 059**	**150 681**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 610	7 399
Leverandørgjeld		64 427	113 750
Annen kortsiktig gjeld		17 851	41 404
Sum kortsiktig gjeld		**92 887**	**162 553**
Sum gjeld		**92 887**	**162 553**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**382 946**	**313 234**

Larvik, 31.12.2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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.

Klassifisering 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 et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

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

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.

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Oppstartskapital	0	80 000
Byggestrøm	372	0
Strøm elbil	29 892	0
Sum	**30 264**	**80 000**

Ansatte

Boligselskapet har ingen ansatte.

Note 2 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold og sevice heis	12 983	2 550
Vedlikehold garasjer/parkering	10 000	0
Vedlikehold brann/alarm/nødlys/sprinkleranlegg	19 918	1 178
Vedlikehold ventilasjon	7 590	0
Sum	**50 492**	**3 727**

Note 3 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Renhold, evnt. matter	25 156	0
Snørydding/sandstrøing	12 700	0
Vaktmestertjenester	1 547	0
Velforeningskontingent	84 480	28 160
Kontingent NBBL	1 602	0
Drift garasjesameie	36 714	7 080
Bank- og betalingsgebyr	1 775	856
Andre gebyrer og driftskostnader	326	2 250
Sum	**164 300**	**38 346**

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital pr. 01.01	150 681	0
+/- Årets resultat	139 378	150 681
Sum egenkapital pr 31.12	**290 059**	**150 681**

Note 5 - Kontantstrømsanalyse (disponible midler)

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over sameiets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over sameiets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker sameiets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Sameiets disponible midler er de økonomiske midlene som sameiet 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 fellesutgifter som den enkelte sameier betaler.

Nedenfor finner du oppstillingen over sameiets disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	150 681	0	150 681	290 059
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	139 378	150 681	0	0
B. Årets endring disponible midler	**139 378**	**150 681**	**0**	**0**
C. Disponible midler	**290 059**	**150 681**	**150 681**	**290 059**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sjøparken Øy 3 C.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sjøparken Øy 3 C

Styreleder	Kjell Brandsæter (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Frøydis Adele Thoresen (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Tor Geir Engebretsen (sign.)	14.04.2025

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 årsmøtet i Sameiet Sjøparken Øy 3C

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sjøparken Øy 3C 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 sameiets 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 sameiet 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© 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

Penneo Dokumentnøkkel: VPGJ8-RADDH-S7W4E-XNFUZ-W4L12-LJ9GW

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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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: VPGJ8-RADDH-S7W4E-XNFUZ-W4L12-LJ9GW

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: VPGJ8-RADDH-S7W4E-XNFUZ-W4L12-LJ9GW

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.

ÅRSMØTE I SAMEIET SJØPARKEN ØY 3C 10.05.2025

Innmelding av sak:

Styrehonorar

Av budsjettet for 2025 fremgår at styrehonorar er budsjettert med kr. 36.000. Vi har forstått det slik at det er 4 personer i styret, og hvordan samlet styrehonorar er fordelt mellom leder og øvrige styremedlemmer fremgår ikke av budsjettet for 2025 (vi ble medlem av sameiet først fra 03.05.2024 og har ikke tilgang på dokumenter før dette tidspunktet):

Generelt er vel de fleste enige om at både kjøp av leiligheter og driftskostnader i Sjøparken ligger nokså høyt.

Det er i alles interesse å holde kostnadene så lave som mulig samtidig som Sjøparken både estetisk og kvalitetsmessig skal fremstå som den perlen den faktisk er. Det er derfor etter vårt skjønn ikke nødvendig at (i en slik sammenheng virker det både merkelig og unødvendig at) samlet styrehonorar skal utgjøre en årlig kostnad på kr. 36.000, som tilsvarer kr. 2.000 pr. leilighet.

Vi har begge både vært og er med i flere sameier både som styreleder og styremedlem i mange år, men aldri opplevd at det er styrehonorar. Grunnen til at det ikke er styrehonorar er bl.a. følgende:

- Vanlig virketid for styret i sameier er 2 år. Dette medfører rask rotasjon av styremedlemmer som igjen velges av og blant sameiets medlemmer.

- Som en følge av dette vil de fleste medlemmer i sameiet i løpet av forholdsvis kort tid bli medlem av styret, og på den måten bidra med innsats til sameiets beste.

- At det basert på overnevnte forutsetninger skal betales styrehonorar som en utgift for de som ikke sitter i styre, og som en inntekt for alle som etter hvert vil sitte i styret, fremstår som merkelig. Dette ikke minst på bakgrunn av det generelt høye kostnadsnivået i Sjøparken.

Ut fra egne erfaringer, har styret i sameier flest oppgaver i forbindelse med nytt bygg og nye leiligheter. Det er alltid forhold som må tilpasses og kanskje utbedres i den første tiden i dialog med selger og entreprenør. Etter hvert vil disse oppgavene avta og opphøre, og dermed redusere oppgavene for styret. Vi har også forstått det slik at det er en driftsforening for hele Sjøparken som tar seg av løpende driftsmessige forhold. Dette igjen innebærer at vårt eget sameie bare vil ha ansvar for eget bygg.

Det er i praksis styreleder som har det meste av oppgaven i et sameiestyre. Det gjelder forberedelse av saker, referater, informasjon til medlemmene mm. Det kan derfor være berettiget at styreleder får en viss kompensasjon

Vi foreslår at Årsmøtet i Sameiet Sjøparken Øy 3C 10. mai 2025 fatter følgende

Vedtak:

1. **Det gis ikke honorar for styremedlemmer i Sameiet Sjøparken Øy 3C.**

2. **Styreleder gis et årlig honorar på kr. 6.000.**

. Kongsberg, 24.03.2025

For leilighet 3C13

May Rostad og Svein Aannestad (sign)

PS! Vi er i utlandet når årsmøtet holdes og er derfor forhindret fra å delta.

Årsmøte i Sameiet Sjøparken Øy 3C

Innmelding av sak:

Plantekassene på inngangssiden bygg 3C

Plantekassene foran bygg 3C er slik vi har forstått det ikke overtatt av Sameiet. Dette i påvente av å se hvordan plantene utvikler seg og trives.

Sommeren 2024 var det mye regn og lite fysisk vanning av plantene. Dette resulterte i at den vinkelen på kassene som vender inn mot bygget og kommer under taket på svalgangen og balkongene i 2. etasje ikke fikk vann. Vi vannet vår del av kassen når vi var på Sjøparken, men resultatet ble at plantene i denne delen av kassene i noen tilfeller visnet og ellers ble fremsto som «tørket og stusselige.» Også i den øvrige delen av plantekassene fremsto beplantningen som noe stusselig i tillegg til dårlig luking og stell.

Hvorvidt manglende vanning av den delen av kassene som står under tak skyldes oss selv (vaktmesteren) eller andre (utbygger) er ukjent for oss.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet bes om å følge opp plantekassene overfor rette instans (utbygger, vår egen vaktmester, driftsforeningen?) med følgende:

1. **Avklare og sørge for at den delen av plantekassene som vender inn mot bygget og står under tak blir vannet og stelt, eventuelt byttet ut med planter som passer bedre under de rådende forholdene.**

2. **Sørge for at plantekassene stelles og vannes så de fremstår så pene som forutsatt.**

Kongsberg, 24.03.2025

For leilighet 3C13

May Rostad og Svein Aannestad (sign)

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sjøparken Øy 3 C mandag 27.05.2024 kl. 18:00 - i lokalene til Sjøparken "Et sted å være".

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: 8
Antall stemmeberettigede: 7
Antall fullmakter: 0

Fra Labo: Thor Espen Tholfsen

Vedtak:
Årsmøte er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Kjell Brandsæter

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Til møtereferent ble valgt: Thor Espen Tholfsen

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

Vedtak:
Til å signere protokollen ble valgt: Per Erik Nilsen

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

Vedtak:
Det fremkom ingen merknader til innkallingen eller sakslisten.

Møtet lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til etterretning.

3. Årsregnskap

Årsregnskapet ble referert av møteleder og Thor Espen Tholfsen.

Vedtak:
Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem Frøydis Adele Thoresen er på valg

Vedtak:
Til styremedlem ble valgt Frøydis Adele Thoresen for 2 år.

4.2 Valg av varamedlem for 1 år

Varamedlem Per Erik Nilsen er på valg

Vedtak:
Til varamedlem ble valgt Per Erik Nilsen for 1 år.

4.3 Valg av 2 representanter til årsmøte i Sjøparken Driftsforening

Vedtak:
Representanter til årsmøte i Sjøparken Driftsforening ble valgt Kjell Brandsæter og Tor Geir Engebretsen for 1 år.

4.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Årsmøte gir styret fullmakt til å velge valgkomite.

5. Godtgjørelse

Vedtak:
Styret fikk kr. 35 000,- i honorar som fordeles internt.

6. Rengjøring av garasjegulv og badetrapp

Tittel: Garasje / badetrapp
Innmeldt av: Lise Thrane Nielsen - 18.04.2024
Beskrivelse:

Ønsker rengjøring av garasjegulv.
For min del koster jeg jevnlig der min bil står.

Badetrappen fra fjellet syd, burde vært ferdigmontert til 1. mars, da sjansen for is på fjorden er minimal etter det.
Vi er flere helårsbadere

mvh Lise Thrane Nielsen

Vedtak:
Alle som parkerer burde ta mer ansvar selv, mht sand. Dette for å unngå så mye støv inn i

sportsbodene.

Styret kontakter driftsforeningen ang. badetrapp, og følger med og vurderer fortløpende antall rengjøringer i garasjen.

Protokoll for Sameiet Sjøparken Øy 3 C

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjell Brandsæter (sign.)	28.05.2024
Sekretær	Thor Espen Tholfsen (sign.)	28.05.2024
Protokollvitne	Per Erik Nilsen (sign.)	29.05.2024

Boligopplysninger:

Sameiet Sjøparken 3 C		V³r ref.:	298/13	Fødselsdato eier:	03.04.1957
Agnespassasjen 82		Type:	Sameie	Fødselsdato medeier:	30.04.1960
3290 STAVERN		Eiere:	Kari Dahling, Steinar Oddbjørn Bytingsvik		
Organisasjonsnr:	932 008 157	Seksjonsnr:	13		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	4 010	
Felleskostnader:	Fellskostnader brøkfordeling	3 035
Tilleggsytelser:	TV og bredb³nd	500
	Kontingent Driftsforeningen	475

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	0	Gjeld siste ³rsoppg.:	6 672
Klient ajourf. l³n:		Klient gj. s. ³rsoppg.:	92 887

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Kjell BrandsØter
Adresse:	Agnespassasjen 82
Postnr/-sted:	3290 STAVERN
Telefon:	Mob.: 92656367
E-post:	sjoparkenoy3c@mittlabo.no
Webside:	www.labo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 23.04.2025

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	3 860,86
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	6 672	Andre inntekter:	145
Annen formue:	23 600	Utgifter:	0		

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	2023
G³rds/bruksnr:	4046/345
Bygningstype:	Leilighetsbygg
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0005252889

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	07.09.2023	Første innflytting:	07.09.2023	SSBnr:	H0303
Etasje:	3/4	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systeml³s:	Ja	Antall rom:	3	BRA	93.6
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	Andel 13	P-rom	89.5

Boligopplysninger:

Sameiet Sjøparken Øy 3 C	Vår ref.:	298/13	Fødselsdato eier:	03.04.1957
Agnespassasjen 82	Type:	Sameie	Fødselsdato medeier:	30.04.1960
3290 STAVERN	Eiere:	Kari Dahling, Steinar Oddbjørn Bytingsvik		
Organisasjonsnr: 932 008 157				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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:_____

Jeg gir mitt samtykke til overdragelsen. / Leiligheten tjener ikke som felles bolig for ektefelle. (Styk det som ikke passer)

Kari Dahling
Andelseiers underskrift

Steinar Oddbjørn Bytingsvik
Ektefelles-/Andelseiers underskrift

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET SJØPARKEN ØY 3C

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Sjøparken Øy 3C (**Sameiet**). Sameiet eier eiendommen gnr. 4046 bnr. 345 Larvik kommune (**Tomten**), og den der oppførte bebyggelse (**Bebyggelsen**). Tomten og Bebyggelsen omtales samlet som **Eiendommen**. Sameiet opprettes ved seksjoneringsbegjæring som tinglyses.

Sameiet vil være et av flere eierseksjonssameier/eiendommer innenfor utbyggingsområdet «Sjøparken». Sjøparken vil bli bygget ut i flere byggetrinn. Utbygger av Sjøparken Øy 3C er Øy 3 Bygg C AS med org.nr. 928 822 834.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Sameiet består av totalt 20 seksjoner, hvorav 16 boligseksjoner og 4 parkeringsseksjoner (næring). For hver seksjon/bruksenhet er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av Bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenheter (hoveddeler og tilleggsdeler), er fellesarealer.

Utbygger vil kunne gi bestemmelser om organisering av drift og vedlikehold av utvendige fellesområder i Sjøparken som vil være bindende for sameiene/sameierne, herunder også for Sameiets fellesarealer. Det samme gjelder for båtplassene og bryggeanlegg innenfor Sjøparken.

Alle sameier/boligselskap/hjemmelshavere omfattet av Sjøparken har rett og plikt til å være medlem av en eller flere driftsforeninger og/eller sammenslutninger som er opprettet for å ivareta drift, vedlikehold, utskiftninger m.v. av fellesområdene innenfor Sjøparken, herunder bryggeinstallasjoner og felles infrastruktur som gang- og adkomstveier i Sjøparken. Sameiene/sameierne er pliktig til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til drift, vedlikehold, utskiftning mv.

Det er utarbeidet en beredskapsplan for beboere i Sjøparken. Denne beredskapsplanen følger disse vedtektene som vedlegg 1 og skal videre slås opp på egnede steder i sameiet.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtektene, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og forøvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at en eller flere seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene i inntil tretti år. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet ved vedtektsendring vedtar at den skal opphøre, senest tretti år etter etablering.

Bestemmelsen i dette punkt 2.3.2, første avsnitt, gjelder ikke bruk av atkomstveier over arealer som er beregnet til bruk for seksjonseierne i felleskap, de øvrige seksjonseierne i Sjøparken og/eller allmennheten.

Det er utarbeidet utomhusplan som viser hvilke arealer boligseksjonene disponerer eksklusivt og hva som disponeres i fellesskap. Utomhusplanen følger som vedlegg 1.

Rettighetshaver skal ha vedlikeholds- og utskiftingsansvar for det aktuelle arealet. Eksklusivt uteareal (hageareal) kan ikke disponeres over uten etter samtykke fra rettighetshaver. Seksjonseierne skal medvirke hvis behov for reseksjonering av hagearealene.

2. 4. 3 Rett til allmenn ferdsel og tilgang til sjø/bryggekant.

Nedre brygge rundt bygget er åpen for allmenn ferdsel.

Eier/bruker av båtplasser/bryggeanlegg beliggende på Sameiets eiendom har rett på tilgang til Bryggeanlegget og båtplassene.

Allmennheten har adkomstrett over Sameiets eiendom for bruk av fellesarealet beliggende på sørsiden av Bebyggelsen (**Gatetun**) og den kommunale kyststien som går gjennom Sjøparken.

Bryggeanlegget driftes av Sjøparken Bryggesameie som har det fulle økonomiske ansvaret for Bryggeanlegget til og med festepunktene til bryggekant tilhørende Sameiet, samt teknisk infrastruktur fra Bryggeanlegget og frem til avlesningspunkter innenfor Bebyggelsen i Sameiet.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av egen bruksenhet, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himling, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, glassruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør og utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

På terrassene/balkongene har seksjonseieren ansvaret for gulvbelegget begrenset ned til membranen og installasjoner. Seksjonseieren er også forpliktet til å holde sine terrasser og balkonger, herunder slukene, fri for snø, blader osv. Utskifting av membran og sluk anses imidlertid som et felles ansvar for hele Sameiet.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, at dette fungerer, og er i forskriftsmessig stand.

Etablering av boblebad eller annet tungt utstyr/innretning på balkong/terrasse er ikke tillatt uten forutgående belastningsberegning av godkjent ingeniørselskap, samt styrets samtykke. Seksjonseier er ansvarlig for kostnadene ved å innhente en slik vurdering.

Seksjonseier er ansvarlig for skader på andre seksjoner eller Sameiets fellesområder som skyldes utstyr som er ettermontert i bruksenheten eller på balkong/terrasse. Dette gjelder f.eks. boblebad, endring av gulvbelegg på terrasse/balkong og bruk av høytrykksspyler/brannslange. Seksjonseier skal tegne forsikring som dekker slike skader. I den grad Sameiets forsikring kan brukes til å dekke slike skader skal seksjonseier som er ansvarlig for skaden betale Sameiets egenandel når Sameiets forsikring blir brukt.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som Tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, sjøkant/brygge, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (Sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar, eller ansvar tilhørende Sjøparken Driftsforening og/eller Bryggeanlegget. Utskifting av vinduer og inngangsdører til bruksenhetene påhviler Sameiet.

3.3 Parkeringsanlegget

Garasjeanlegget er seksjonert som fellesareal. Garasjeplassene og sportsbod vil bli tillagt seksjonene som tilleggsdel. Usolgte plasser er seksjonert som egne næringsseksjoner jf. pkt. 2.1.

I forbindelse med videre utbygging av Sjøparken vil Sameiets garasjeanlegg bli sammenkoblet med tilsvarende garasjeanlegg på de tilgrensende eiendommene på felt Øy 3. Anleggene vil utgjøre et sammenhengende volum og få kjøreadkomst via felles kulvert. Beboere på slike tilgrensende eiendommer har rett til kjøreadkomst gjennom Sameiets garasjeanlegg for å komme til og fra egne parkeringsplasser. Det samme gjelder midlertidige veier som sørger for slik atkomst før fullført utbygging. Videre har de samme eiendommene rett til å føre ledninger og kabler gjennom sameiets garasjeanlegg, samt rett til plassering av øvrige tekniske installasjoner og lignende i garasjeanlegget.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall garasjeplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (**HC-plasser**). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for seksjonseiere med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelse. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Slik tilgjengelighet sikres ved at styret ved dokumentert behov for HC-plass kan gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til seksjonseier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede mot at vedkommende stiller sin opprinnelige plass til disposisjon for Sameiet. Rettigheter og plikter i henhold til vedtekter og eventuelt ordensregler gjelder tilsvarende.

I sameiet etableres el-opplegg for ladning av el-biler i et felles system og seksjonseier av P-plass kan bestille ladeenhet med tilhørende tilkobling til anlegget. Ved ettermontering av lade-enhet skal det benyttes ladere av samme fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Dette skal gjelde så langt disse produktene er tilgjengelige og så lenge det elektriske anlegget tåler videre tilkobling.

Kostnaden ved å etablere ladepunkt og forbruk bestemmes av sameiets styre, som også har ansvar for drift, vedlikehold, og innkreving av forbruksavgift.

For montering av ladeanlegg må seksjonseieren søke styret om samtykke. Seksjonseieren må selv bekoste godkjent lade-enhet, kabling og tilkobling, montering.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi av samsvarserklæring fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til ladning for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Utbygger eier og har vederlagsfri disposisjonsrett til usolgte parkeringsplasser inntil disse er solgt mot å betale vanlige felleskostnader som til enhver tid gjelder for parkeringsplasser.
Utbygger kan selge usolgte parkeringsplasser til andre enn seksjonseiere i Sameiet. Den samme retten gjelder usolgte båtplasser på Sameiets eiendom. Utbygger forbeholder seg retten til å seksjonere parkeringsplassene som en eller flere næringsseksjoner. Utbygger avgjør den nærmere organiseringen av slike plasser. Utbygger forbeholder seg også retten til å slå sammen garasjeanlegget med nye garasjeanlegg som bygges ut på naboeiendommene og fastsette den nærmere

organiseringen av det felles anlegget. Sameiet plikter i så måte til å være med på å betale drifts – og vedlikeholdskostnader til felles adkomst over andre omkringliggende eiendommer. Sameiet og den enkelte seksjonseier plikter også å medvirke til eventuell reseksjonering, dersom det viser seg nødvendig for å få gjennomført prosessene som er omtalt i dette punktet.

Seksjonseierne plikter også å medvirke til reseksjonering av Sameiet ved overdragelse av parkeringsplasser organisert som tilleggsdeler, samt ved endret organisering på grunn av HC-plasser og evt. omdanning til fellesareal. Ved eventuell reseksjonering dekkes kostnaden av sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved Eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, lys og oppvarming av fellesarealer, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter, forholdsmessige utgifter til Sjøparken Driftsforening med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder. På næringsseksjoner som utelukkende består av parkeringsareal utlignes likevel bare kostnader som knytter seg til drift og vedlikehold av felles adkomstveier og garasjeanlegget, herunder teknisk infrastruktur.

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann av hver bolig vil fordeles etter brøk.

Sameiet har fellesavtale på standard bredbånd inkludert TV-pakke. Kostnader fordeles likt pr seksjon. Tilvalg utover standardpakke faktureres den enkelte seksjonseier direkte.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget så som garasjeport, renhold av garasjeanlegget, felles adkomstveier, teknisk infrastruktur, andel av fellesstrøm og varme fordeles likt pr garasjeplass. For usolgte parkeringsplasser skal Utbygger dekke felleskostnadene pr garasjeplass.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. ÅRSMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6. 2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.

- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

  Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

  Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av 3-4 medlemmer og 1-2 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i vedtektene.

Inntil utbyggingen av Sjøparken er ferdigstilt, har Utbygger eller Utbyggers etterfølgere rett til å ha en av styreplassene. Utbygger har vetorett når det gjelder vedtak som har praktisk og økonomisk betydning for utbyggingen av Sjøparken. Vetoretten gjelder fram til siste byggetrinn i Sjøparken er ferdigstilt og overlevert.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal koordinere arbeidet sitt med Sjøparken Driftsforening, Sjøparken Bryggesameie og øvrige sammenslutninger/foreninger/eiendommer/eierseksjonssameier i Sjøparken.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Endring av fasadekledning og farger kan ikke utføres uten dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser.

Ved montering av solavskjerming må veggens bæreevne og regntetthet hensyntas.

Det tillates montering av markiser på takhager og på private oppholdsarealer. Følgende markiser skal benyttes:

- Markise takterrasse og 1.etasje: Norsol Norbox, duk farge 314010, alle skinner og beslag farge RAL 7021, eller tilsvarende produkt i samme farger og utførelse.

Ved montering av screens for øvrig gjelder følgende:

- Screenduk på alle vinduer skal være av typen Tibelly Zip screen, duk farge T 71611, alle skinner og beslag farge RAL 7021, eller tilsvarende produkt i samme farger og utførelse.

På privat brygge mot kanal skal markisens bredde følge overliggende balkong/terrasse, monteres til stålet i underkant av denne og stikke maksimalt 3 meter ut fra fasadelivet. På privat uteareal mot Torget skal ikke markisen krage ut over fotavtrykket til tilhørende markterrasse. På takhagene skal markisen monteres på yttervegg i lik høyde i alle enheter. Utslått posisjon skal ha samme vinkel, og stikke maksimalt ut 2,5 meter fra veggliv. For øvrig er det ikke tillatt med markiser.
Det tillates ikke etablering av skillevegger eller levegger på balkonger/terrasser fra og med plan 2 og oppover.

Skille mellom de ulike private oppholdsarealene på plan 1 tillates i form av blomsterkasser med en utstrekning på maksimalt 2 meter ut fra yttervegg, og med maksimalt 1 meters høyde. Vintergrønne vekster tillates ut over høyden på 1 meter.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt igangsettelsestillatelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før Sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av Sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan Sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

Det er inngått avtale med Larvik Boligbyggelag (LABO) om forretningsførsel i 3 år fra Sameiets stiftelsestidspunkt.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

18. MIDLERTIDIG VEDTEKTSBESTEMMELSE

I utbyggingsfasen er seksjonseierne er forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av Sjøparken, i tråd med Utbyggers planer. Plikten omfatter å gi nødvendige signaturer og samtykker. Sameiet plikter å tillate at Utbygger uhindret kan benytte Sameiets utomhusarealer og garasjekjeller for å gjennomføre utbyggingen av Sjøparken, herunder båtplasser, og det uten at Sameiet kan kreve vederlag eller erstatningsarealer.

Utbygger har rett til å eie, selge og leie ut usolgte seksjoner og parkeringsplasser.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger eller Utbyggers rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller når første bolig i siste byggetrinn i prosjektet Sjøparken er overlevert, uten behandling i sameiermøtet.

VEDLEGG:
- Beredskapsplan for Sameiet Sjøparken Øy 3

SWECO

RAPPORT

Beredskapsplan for Sameiet Sjøparken Øy 3 i Stavern



Kunde:	Betonmast Buskerud-Vestfold AS
Prosjekt:	Beredskapsplan Sameiet Sjøparken Øy 3
Prosjektnummer:	10219964
Dokumentnummer:	Rev.: 03

Sammendrag:

Sweco As har blitt engasjert av Betonmast Buskerud-Vestfold AS for å dokumentere beredskapsplanen for Øy 3 i Sjøparken i Stavern. I forbindelse med reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Sjøparken Stavern krever Larvik kommune at en beredskaps/evakueringsplan utarbeides før det gis brukstillatelse på den enkelte øy.

Hensikten med beredskapsplanen er å dokumentere hvordan en eventuell brann eller ekstremvannstander opp mot og over 200 års flom skal håndteres.

Det er viktig at beredskapsplanen gjøres kjent for beboere i Sjøparken. Beredskapsplanen skal ligge som et vedlegg til vedtektene til Sameiet Sjøparken Øy 3 og planen under Vedlegg 1 *Beredskapsplan for boligøy 3 i Sjøparken* i dette dokumentet bør slås opp på egnede steder i byggene.

Egnet samlingssted ved brann bør merkes og beboere må informeres. Et forslag er å benytte den midlertidige parken ved bygg A og B ved innkjøringen til øy 3 til et samlingssted.

Ved ekstremvannstander kan en få vanninntrenging i kjeller. Bygget er dimensjonert for ekstremvannstander opp mot og over 200 års flom, men vanninntrenging i garasje kan føre til verditap på biler/boder/bygningsmasse.

Rapporteringsstatus:

☒ Endelig
☐ Oversendelse for kommentar
☐ Utkast

Utarbeidet av: Christian Jelle Sylte	**Sign.:** 
Kontrollert av: Oddvar Hjellum/Vidar Dahle	**Sign.:** 
Prosjektleder: Christian Jelle Sylte	**Prosjekteier:** Grete Molland

Revisjonshistorikk:

03	07.06.23	Ny kunde. Oppdatert beredskapsplan med bygg C	C. Sylte	V. Dahle
02	15.10.21	Mindre justeringer etter tilbakemelding fra kunde	C. Sylte	O. Hjellum
01	08.10.21	Utkast til beredskapsplan for Sjøparken øy 3	C. Sylte	O. Hjellum
Rev.	**Dato**	**Beskrivelse**	**Utarbeidet av**	**Kontrollert av**

Sweco
Fantoftvegen 14P

NO-5072 Bergen,
Telefon +47 55 27 50 00

www.sweco.no

Sweco Norge AS
Org.nr: 967032271
Hovedkontor: Oslo

Christian Jelle Sylte
Branningeniør
Brann, akkustikk og risikostyring

Mobil +47 988 21 739
Christian.sylte@sweco.no

Innholdsfortegnelse

1 Innledning 4
1.1 Hensikt 4
1.2 Omfang 4
1.3 Forutsetninger 4
2 Definisjoner og forkortelser 5
3 Metode 5
4 Systembeskrivelse 6
4.1 Generelt 6
4.2 Rømnings- og evakueringsveier for øy 3 7
5 Scenariobeskrivelse 7
5.1 Ekstremvannstander 7
5.1.1 Omfang og varighet 7
5.1.2 Hva kan gå tapt 7
5.1.3 Rømning/evakuering 7
5.1.4 Eksisterende barrierer 8
5.2 Brann 8
5.2.1 Omfang og varighet 8
5.2.2 Hva kan gå tapt 8
5.2.3 Rømning/evakuering under brann 8
5.2.4 Eksisterende barrierer 9
6 Fareidentifikasjon og beredskapsanalyse 9
7 Beredskapsplan 12
7.1 Instruks ved ekstremvannstander 12
7.2 Branninstruks 13
8 Konklusjon 13
9 Videre arbeid 13
10 Referanser 14
11 Vedlegg 14

1 Innledning

Sweco AS har blitt engasjert av Betonmast Buskerud-Vestfold AS for å dokumentere beredskapsplanen for Sjøparken i Stavern. I forbindelse med reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Sjøparken Stavern [1] krever Larvik kommune at en beredskaps/evakueringsplan utarbeides før det gis brukstillatelse på den enkelte øy.

1.1 Hensikt

Hensikten med beredskapsplanen er å dokumentere hvordan en eventuell brann eller ekstremvannstander for bebyggelse under c+3,0 skal håndteres på boligøy 3.

1.2 Omfang

Denne beredskapsplanen er avgrenset til å dekke følgende to scenarier som er oppgitt i reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Sjøparken [1]:

- Ekstremvannstander opp mot og over 200 års hendelsen
- Brann

Beredskapsplanen dekker boligøy 3.

1.3 Forutsetninger

Fareidentifikasjon er ikke utført av Sweco. Farer medtatt i beredskapsplanen er basert på krav i reguleringsbestemmelser for Larvik kommune [1].

2 Definisjoner og forkortelser

Definisjoner og forkortelser benyttet i denne rapporten er beskrevet i Tabell 2.1.

Tabell 2.1: Definisjoner og forkortelser

Begrep	Betydning
Barriere	En barriere er tiltak eller funksjon som skal hindre en uønsket hendelse i å oppstå eller redusere konsekvensene av denne. En skiller gjerne mellom tekniske, organisatoriske og operasjonelle barrierer
Beredskap	Omfatter tekniske, organisatoriske og operasjonelle tiltak som planlegges iverksatt under ledelse av beredskapsorganisasjonen ved inntrådte fare eller ulykkessituasjoner for å beskytte mennesker, miljø og økonomiske verdier
DSB	Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap
Evakuering	Evakuering kommer av det latinske ordet *evacuare* som betyr å tømme. Brukes ofte om å forlate et område. I denne rapporten brukes begrepet om å tømme øyen for beboere
Redning	Tiltak som iverksettes for å forhindre eller redusere skade. Omhandler flytting av mennesker fra et farlig område til et trygt område. I tekniske sammenhenger brukes begrepet gjerne om personers mulighet til å flykte fra en nødsituasjon i en bygning. I denne rapporten brukes begrepet om å få beboere ut av blokken

3 Metode

Følgende metode benyttet for å utarbeide beredskapsplanen for Sjøparken:

- Beskrivelse av hensikt og omfang (se kapittel 1)
- Systembeskrivelse (se kapittel 4)
    - Beskrivelse av området som er omfattet av beredskapsplanen.
- Beskrivelse av aktuelle scenarier (Se kapitel 4)
    - Beskrivelse av omfang og varighet, hva kan gå tapt, rømning/evakuering og eksisterende barrierer ved scenariene brann og ekstremvannstander
- Fareidentifikasjon og beredskapsanalyse (Se kapittel 6)
    - Gjennomgang av hva som kan gå galt i hver av fasene i en beredskapssituasjon (deteksjon/varsel, bekjempelse/farebegrensning, redning, evakuering og normalisering) og hvilke beredskapsoppgaver som må håndteres
- Utarbeidelse av beredskapsplan (se kapittel 7 og Vedlegg 1)
    - Viktige rutiner og telefonnummer ved brann og ekstremvannstander opp mot og over 200 års flom
- Konklusjon og videre arbeid (se kapittel 8 og 9).

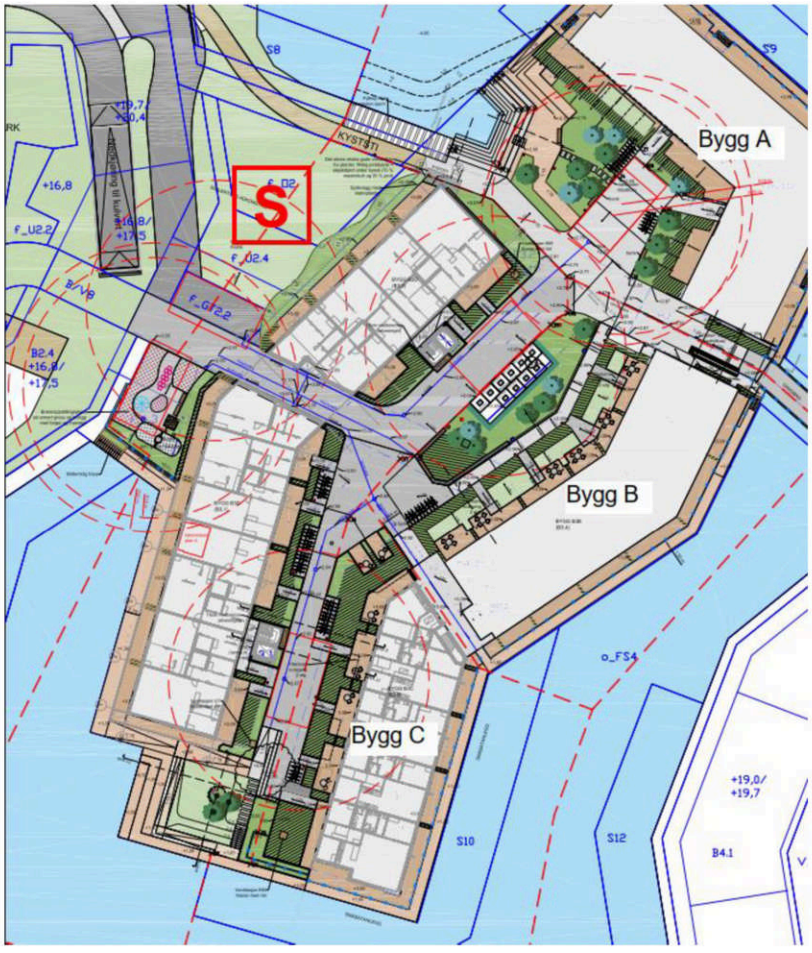
4 Systembeskrivelse

4.1 Generelt

Reguleringsplanen for Sjøparken Stavern skal legge til rette for etablering av et attraktivt område med boliger, kontor, hotell, bevertning, forretning, allmennyttige formål (barnehage og undervisning), industri (verksted) og befaring av kulturminner, bebyggelse og vegetasjon. Planen har som hensikt å opprettholde eksisterende friområder samtidig som strandsonen gjøres tilgjengelig for allmenheten. Det vil legges til rette for en trinnvis utbygging slik at området kan utvikles over tid og fange opp variert etterspørsel etter arealer.

Figur 4.1 viser en oversikt over hvordan boligøy 3 foreløpig er en halvøy som er sammenkoblet med et midlertidig parkområde. Det er også lagt opp til en gangbro over til boligøy 4, nede til høyre i tegningen.

Tiltaket på boligøy 3 består av 3 byggverk (bygg A, B og C) med totalt 55 leiligheter fordelt over 5 (bygg A) og 4 (bygg B og C) plan. Det er felles parkering i underetasjen med innkjøring via rampe. Garasjen binder sammen Bygg A, B og C. Boligene er plassert i RKL 4 og BKL 2. Det er etablert en kjørekulvert for innkjøring i P-kjeller for byggene.



Figur 4.1: Utsnitt av overordnet områdeplan for Sjøparken Øy 3 med angivelse av byggreferanser (Bygg A, Bygg B og Bygg C). Foreslått samlingspunkt (markert med S) er også tegnet inn. Illustrasjon: Landskapskollektivet AS.

4.2 Rømnings- og evakueringsveier for øy 3

Rømning fra Bygg A skjer via trapperom og fastmontert stige. For Bygg B og C er det tilrettelagt for rømning via svalgang til trapper ned til terreng. I tillegg tilrettelegges det for redning via brannvesenets stigemateriell ved tilkomst til balkong eller vindu til alle byggverkene.

5 Scenariobeskrivelse

Følgende to scenarier er dekket i denne beredskapsplanen for Sjøparken Øy 3:

- Ekstremvannstander opp mot og over 200 års hendelsen
- Brann

Scenarioene er tatt med på bakgrunn i rapport fra DSB om havstigning innen 2100, samt forskriftskravene for brannsikkerhet i henhold til TEK17.

I påfølgende kapitler er omfang og varighet, hva som kan gå tapt, rømning/evakuering og eksisterende barrierer beskrevet for de to scenariene.

5.1 Ekstremvannstander

5.1.1 Omfang og varighet

Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har angitt havstigning innen 2100 i rapporten «Havstigning» [3]. I Oslo-området er havstigningen angitt til 21-76 cm og stormflo mellom 216 og 271 cm med 100 års returnivå. For stormflo skal det i henhold til TEK 17 [2] benyttes 200 års gjentaksintervall som for Oslo-området innebærer ca. 10 cm økning. I henhold til DSBs vurderinger vil dette bety at maksimal stormflo kan komme opp i kotehøyde 2,81. Denne vannstanden er absolutt høyeste vannstand (bølgetopp) ved største stormflo med 200 års gjentaksintervall.

Denne vannstanden er lagt til grunn for plassering av laveste gulv på kotehøyde 3,1 for boligene på felt B1-4, og kotehøyde 2,8 for Sjøhusene på felt B6. Fare for oppdrift og valg av fundamentering blir vurdert ut fra høyeste dimensjonerende vannstand på kotehøyde 2,8.

Det er antatt at et slikt scenario vil utvikle seg over tid slik at det er mulighet for å bli varslet av myndigheter.

5.1.2 Hva kan gå tapt

Ved en 200 års flom kan kjeller fylles med vann dersom ikke tiltak settes inn.

Garasje er dimensjonert for at den kan fylles med vann, samt at den ikke flyter opp. Kjeller kan da stå under vann uten at dette påvirker byggene for øvrig.

Inventar i kjeller kan gå tapt; bodareal og garasje.

Byggene er også dimensjonert for å tåle oppdrift dersom kjelleren ikke fylles ved vann.

5.1.3 Rømning/evakuering

Under ekstreme vannstander vil beboere fremdeles kunne komme seg ut av blokkene, men noen områder utenomhus vil være maksimalt 10 cm under vann ettersom laveste kotehøyde er på ca. 2,7.

Laveste kotehøyde på vei vil være ca. 2,7 – det vi si at ved høyeste bølgetopp kan denne slå over vei. De fleste områder på boligøy 3 vil veien være på kotehøyde mellom 2.7-3.0 (dvs. laveste punktet vil være kun cm lavere enn antatte høyeste bølgehøyde ved en 200 års flom).

En brannbil vil trolig ikke ha noe problem med å kjøre over selv ved ekstremvannstander opp mot og over 200 års flom.

5.1.4 Eksisterende barrierer

Følgende barrierer er allerede til stede for å håndtere ekstremvannstander i Sjøparken:

- Byggene er dimensjonert for å tåle vannfylling av kjeller, og er også dimensjonert mot oppdrift.
- Molo til vern mot bølger og uvær.

5.2 Brann

5.2.1 Omfang og varighet

Boligprosjektene til Sjøparken øy 3 i Stavern er prosjektert i henhold til TEK 17. Dette innebærer blant annet at alle byggene er sprinklet og har heldekkende brannalarmanlegg kategori 2.

5.2.2 Hva kan gå tapt

Byggene er dimensjonert for å begrense spredning innenfor en branncelle i minst 60 minutter. En kan få følgeskader ved slokking i underliggende leilighet (vannskader).

5.2.3 Rømning/evakuering under brann

Rømningstid er på pre-akseptert nivå. Ikke beregnet, men vil trolig være under 10 minutter. Blokkene er prosjektert i henhold til TEK 17 med følgende fravik som gjelder for rømning/evakuering:

Bygg A

- Fravik 1: Iht. til VTEK 17 er det krav til EW60 vinduer for bygg i BKL 3. Det prosjekteres med vinduer som tilfredsstiller EW 30 i forbindelse med skjerming av rømningsvei. Gjelder for 3 stk. leiligheter, én i 1 plan og én i 2 plan, i tillegg til innglasset trapperom i plan 4. Det er også redusert krav på vinduer ved utgang av boligblokk med 4 tellende etasjer.
- Fravik 2: Leilighet 3A37 har rømning via naboens takhage og videre til rømningsvei.
- Fravik 3: Fra takhagen i leilighet 3A31 er det lagt opp til rømning via stige som overskrider 7,5 meter til terreng. Stigen fører ned til balkong i leilighet 3A21 hvor det videre er lagt opp til rømning via stige og ned til terreng. Rømningsveien er delt opp, skjermet med branncellebegrensende konstruksjon, samt at øverste stige skal ha ryggbøyle.
- Fravik 4: For leilighet 3A36, 3A37, 3A43 og 3A41 (i øverste del av leilighetene) er det lagt opp til rømning via stige som går direkte inn i trapperom. Stigen skal treffe repoet i trapperommet slik at stigen kun går én etasje ned.
- Fravik 5: For leilighet 3A37 er det lagt opp til rømning via naboens takhage hvor det er uklassifisert fasade. Unnlatelse av skjerming av rømningsvei er et fravik fra preakseptert ytelse.

Bygg B

- Fravik 1: For leiligheter fra akse A17 er det lagt opp til rømning via naboens takhage hvor det er uklassifisert fasade. Unnlatelse av skjerming av rømningsvei er et fravik fra preakseptert ytelse.
- Fravik 2: Repos for utvendig trapp er ikke skjermet/beskyttet for brann og varmestråling fra tilliggende leiligheter.

Bygg C

- Fravik 1: Svalgang med uisolerte bærende stålkonstruksjoner
- Fravik 2: Rømning forbi uklassifisert fasade og fri høyde i dører mellom takhager
- Fravik 3: Svalgang lengre enn 30 meter.

5.2.4 Eksisterende barrierer

Følgende barrierer er allerede til stede for å håndtere brann i Sjøparken Øy 3:

- Brannklassifiserte bygningsdeler mot hver branncelle med brannmotstand minst 60 minutter.
- Byggene utstyres med heldekkende brannalarmanlegg kategori 2 og sprinkleranlegg.
- Byggene utstyres med ledesystem i trapperom samt garasje.
- Det er tilrettelagt for gode innsatsmuligheter for brannvesenet, og trapperom i bygg A er det utstyrt med stigeledning/tørropplegg for å lette slokkeinnsats og tilkomst til kjeller. Alle angrepsveier for brannvesenet ligger mindre enn 50 m fra oppstillingsplasser.
- Det er direkte varsling til brannvesenets alarmsentral 110.

6 Fareidentifikasjon og beredskapsanalyse

I forbindelse med utarbeidelse av beredskapsplan for Sjøparken øy 4, har sikkerhetsavdelingen til Sweco gjennomført et fareidentifikasjonsmøte for å for å gjennomgå hva som kan gå galt i alle faser av en beredskapssituasjon og hvilke beredskapsoppgaver som må håndteres. Da scenariobeskrivelsene til byggene på øy 3 er lik som på øy 4, er det vurdert at hendelsene og fareidentifikasjonene som er listet opp i Tabell 6.1 og 6.2 er like aktuell for byggene på øy 3. Fasene i en beredskapssituasjon er satt opp som følger:

1. Deteksjon/varsel
2. Bekjempelse/farebegrensning
3. Redning
4. Evakuering
5. Normalisering

På bakgrunn av dette er det utarbeidet en enkel beredskapsanalyse som er dokumentert i

Tabell 6.1 for hendelsen «Ekstremvannstander» og i Tabell 6.2 for hendelsen «Brann». Tekniske, operasjonelle og organisatoriske beredskapstiltak er listet for hver fase og ansvarlig for hver fase er også beskrevet. Beredskapsanalysen danner grunnlaget for beredskapsplanen som er skrevet for Sjøparken Øy 3 i kapittel 7 og Vedlegg 1.

Tabell 6.1: Fareidentifikasjon og beredskapsanalyse for hendelsen «Ekstremvannstander»

Hendelse: 1. Ekstremvannstander opp mot og over 200 års flom		
Hva skal løses i denne fasen	**Tekniske/operasjonelle/organisatoriske beredskapstiltak**	**Ansvarlig**
1. Deteksjon/varsel		
Beboere skal varsles	Operasjonelt: Beboere må holde seg oppdatert på informasjon fra myndigheter	Alle beboere / myndigheter
2. Bekjempelse/farebegrensning		
3. Redning		
Personer skal reddes ut av byggene	Operasjonelt: Beboere må oppdatere seg på informasjon fra lokale og sentrale myndigheter som vil gi informasjon om når de anbefaler/pålegger evakuering	Alle beboere / myndigheter
4. Evakuering		
Personer skal reddes av øyen	Operasjonelt: Beboere må oppdatere seg på informasjon fra lokale og sentrale myndigheter som vil gi informasjon om når de anbefaler/pålegger evakuering	Alle beboere / myndigheter
5. Normalisering		
byggene skal godkjennes før innflytting	Operasjonelt: Lokale myndigheter vil godkjenne byggene før innflytning	Lokale myndigheter

Tabell 6.2: Fareidentifikasjon og beredskapsanalyse for hendelsen «Brann»

Hendelse: 2. Brann i boligblokk på boligøy 3		
Hva skal løses i denne fasen	**Tekniske/operasjonelle/organisatoriske beredskapstiltak**	**Ansvarlig**
1. Deteksjon/varsel		
Brann skal detekteres og brannvesenet og beboere skal varsles	Teknisk: Byggene utstyres med heldekkende brannalarmanlegg med direkte varsling til brannvesenets alarmsentral Operasjonelt: Beboere varsler selv branner som ikke er detektert av brannalarmanlegget eventuelt sprinkleranlegg Organisatorisk: Beboere må informeres om viktige telefonnumre	Alle beboere

2. Bekjempelse/farebegrensning		
Brannslukking	Teknisk: Byggene utstyres med sprinkleranlegg og det vil være håndslukkeapparat i alle leiligheter Operasjonelt: Beboere skal kunne slukke mindre branner	Alle beboere
3. Redning		
Personer skal reddes ut av byggene	Teknisk: Det er tilrettelagt for gode innsatsmuligheter for brannvesenet, og trapperom i bygg A er utstyrt med stigeledning for å lette tilkomst og innsats til kjeller. Alle angrepsveier for brannvesenet ligger mindre enn 50 m fra oppstillingsplasser Operasjonelt: Personer i byggene skal reddes ut ved hjelp av selvbergingsprinsippet Organisatorisk: Beboere må informeres via beredskapsplan	Alle beboere
4. Evakuering		
Personer skal reddes av øyen	Operasjonelt: Personer skal evakuere fra øyen og samles på egnet samlingssted. **Ved brann må beboere IKKE ta seg inn i garasje for å hente bil, men selv gå til oppmerket samlingssted.** Organisatorisk: Samlingssted må merkes og informeres om. Egnet samlingssted kan være ved den midlertidige parken ved innkjørselen til øyen. Beredskapsplanen må oppdateres hvis eller når denne midlertidige parken opphører.	Alle beboere
5. Normalisering		
Blokkene skal godkjennes for innflytting	Organisatorisk: Brannvesenet vil avgjøre når faren er over og det er mulig å flytte inn i byggene igjen	Brannvesenet

7 Beredskapsplan

Det er utarbeidet en enkel beredskapsplan, som ligger som Vedlegg 1 til dette dokumentet, som skal henge i byggene som viser:

- Viktige rutiner ved brann og ekstremvannstander
- Viktige telefonnumre: **Brann (110), Politi (112) og Ambulanse (113)**

7.1 Instruks ved ekstremvannstander

Ved ekstremvannstander kan en få vanninntrenging i kjeller. Bygget er dimensjonert for ekstremvannstander opp mot og over 200 års flom, men vanninntrenging i garasje kan føre til verditap på biler/boder/bygningsmasse. Styret i sameiet er ansvarlig for å delegere arbeidsoppgaver i forbindelse med potensiell vanninntrenging i kjeller dersom det er varslet ekstremvannstander.

Gjør deg kjent med dine plikter og oppgaver ved varsel om ekstremvannstander. Ved ekstremvannstander skal du:

LYTTE	til lokale myndigheter og følg instruksjoner
BEGRENSE	verditap ved å hindre vanninntrenging i kjeller dersom du har mottatt beredskapsoppgaver i forbindelse med ekstremvannstander
EVAKUERE	fra øyen når lokale myndigheter anbefaler det.

7.2 Branninstruks

Gjør deg kjent med nødutganger og plassering av brannslukkerutstyr. Ved et hvert tilløp til brann skal du:

VARSLE	andre dersom det ikke høres noen brannalarm. Trykk på manuell brannmelder eller ring til brannvesenet
REDDE	mennesker utsatt for brannfare
SLUKKE	brannen med nærmeste slukkeutstyr
EVAKUERE	til avtalt oppsamlingsplass (f.eks. snuplassen ved innkjørselen til øyen). Beboere skal IKKE ta seg inn i garasje for å hente bil, men selv gå til oppmerket samlingssted
HJELPE	redningspersonell hvis nødvendig

8 Konklusjon

Basert på fareidentifikasjon og beredskapsanalyse utført av sikkerhetsavdelingen til Sweco er det konkludert med at nødvendige beredskapstiltak er etablert for å håndtere hendelsene «Brann» og «Ekstremvannstander».

Ved en brann må beboere ikke ta seg inn i garasje for å hente bil, men selv gå til oppmerket samlingssted. Egnet samlingssted må etableres og merkes. Et forslag er å benytte den midlertidige parken ved bygg A og B til samlingssted ved brann.

For å begrense verditap (tap av biler, innhold i boder, skade på bygning) er det anbefalt å ha en beredskap for å hindre vanninntrenging i garasjen ved ekstremvannstander. Det er anbefalt at denne beredskapsplanen legges som vedlegg til vedtektene til Sameiet Sjøparken Øy 3 og at styret i sameiet organiserer beredskap i forbindelse med å hindre vanninntrenging i garasje.

Beredskapsplanen i Vedlegg 1 bør sendes til alle nye beboere i Sjøparken og henges opp på egnede steder i blokkene.

9 Videre arbeid

Generelt

Det er viktig at beredskapsplanen gjøres kjent for beboere i Sjøparken. Beredskapsplanen bør ligge som et vedlegg til sameiets vedtekter.

Samlingssted

Egnet samlingssted ved brann bør merkes og beboere må informeres. Et forslag er å benytte den den midlertidige parken ved innkjørselen til øyen. Beredskapsplanen må oppdateres hvis eller når denne midlertidige parken opphører.

10 Referanser

1. Larvik kommune: «Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Sjøparken Agnes», Gnr. 4046, Bnr. 12, Stavern, Dato for siste revisjon: 25.09.17.
2. Direktoratet for byggkvalitet: «Byggteknisk forskrift (TEK 17)», Publikasjonsnummer: HO-2/2011, Versjon av: 01.07.2017.
3. Den nasjonale klimatilpasningssekriteriatet ved Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB): «Havnivåstigning – Estimater av framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner», Dato: September 2009.

11 Vedlegg

Vedlegg 1 Beredskapsplan for boligøy 3 i Sjøparken

Vedlegg 1 Beredskapsplan for boligøy 3 i Sjøparken



*← Områdeplan for boligøy 3 i Sjøparken hvor samlingssted **[S]** er tegnet inn.*
Illustrasjon: Landskapskollektivet AS

Viktige telefonnumre

Brann	**110**
Politi	**112**
Ambulanse	**113**

Instruks ved ekstremvannstander

Ved ekstremvannstander kan en få vanninntrenging i kjeller. Bygget er dimensjonert for ekstremvannstander opp mot og over 200 års flom, men vanninntrenging i garasje kan føre til verditap på biler/boder/bygningsmasse. Styret i sameiet er ansvarlig for å delegere arbeidsoppgaver i forbindelse med potensiell vanninntrenging i kjeller dersom det er varslet ekstremvannstander.

Gjør deg kjent med dine plikter og oppgaver når det er varslet ekstremvannstander. Ved ekstremvannstander skal du:

LYTTE til lokale myndigheter og følge instruksjoner

BEGRENSE verditap ved å hindre vanninntrenging i kjeller dersom du har mottatt beredskapsoppgaver i forbindelse med ekstremvannstander

EVAKUERE fra øyen når lokale myndigheter anbefaler det

Branninstruks

Gjør deg kjent med nødutganger og plassering av brannslukkerutstyr. Ved et hvert tilløp til brann skal du:

VARSLE andre dersom det ikke høres noen brannalarm. Trykk på manuell brannmelder eller ring til brannvesenet

REDDE mennesker utsatt for brannfare

SLUKKE brannen med nærmeste slukkeutstyr

EVAKUERE til avtalt oppsamlingsplass (f.eks. snuplassen ved innkjørselen til øyen merket med **[S]** i oversiktstegningen). Beboere skal IKKE ta seg inn i garasje for å hente bil, men selv gå til oppmerket samlingssted.

HJELPE redningspersonell hvis nødvendig

LARVIK KOMMUNE | REGULERINGSBESTEMMELSER ORIGINAL

Larvik kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR SJØPARKEN AGNES, DELER AV GNR. 4046 BNR.12, STAVERN

Dato: 23.10.2013, sist endret 20.08.2024

PlanID: 201209

Revisjoner

Dato	Saksnr.	Merk.
23.10.2013	133/13	Vedtatt av kommunestyret
17.12.2013	241/13	Område B1 – B4 og B6
09.09.2014	146/14	Utfylling av molo
22.08.2017	132/14	Byggehøyder, kyststi, uteoppholdsareal, båtplasser, rekkefølgekrav
16.02.2021	048/21	§ 2.5, § 3.1 og § 4.2
06.12.2022	228/22	Felt B3.1 og B3.2
27.08.2024	144/24	Felt B6.2 – B6.4

§ 1 – GENERELT

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder som på plankartet er vist innenfor planens begrensning.

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

I BEBYGGELSE OG ANLEGG

a) Boligbebyggelse, Blokkbebyggelse, Konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus	(B3.2-5, B4.1-4, B6.1-B6.4)
b) Garasjeanlegg for bolig	(B4.5)
c) Boligbebyggelse, blokkbebyggelse og uteopphold	(B/U1-4)
d) Boligbebyggelse, blokkbebyggelse og vei	(B/V6)
e) Boligbebyggelse, blokkbebyggelse og gangvei	(B/G1-2)
f) Boligbebyggelse, blokkbebyggelse og utligningsbasseng	(B/O1 – B/O2)
g) Boligblokk/Friluftsområde sjø og vassdrag	(B/FS1)
h) Småbåtanlegg	(S9 – S15)
i) Uteoppholdsareal	(U12 – U15)

j) Lekeplass (L4)
k) Energianlegg (E1 – E2)
l) Renovasjonsanlegg (R1)

II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

a) Kjørevei (V2, V6-7)
b) Fortau (FT1-3)
c) Gatetun (GT6)
d) Gangveg ((G1, G8-9)
e) Parkering (P1)
f) Annen veigrunn, teknisk anlegg (VT1)
g) Annen veigrunn, grøntareal (/VG2, VG3, VG7.1-8)

III GRØNNSTRUKTUR

a) Turveg (FG1)
b) Friområde (F1-F4)

IV BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

a) Friluftsområde i sjø (FS1, FS4)
b) Utligningsbasseng (O1)

§ 1.2 Planens hensikt

a) Legge til rette for utvikling av deler av Agnes industriområde hvor formål er i tråd med reguleringsplan for Sjøparken Agnes, vedtatt 30.04.2008 og detaljplan for Sjøparken Larvik, vedtatt 23.10.2013, sist revidert 16.02.2021.

b) Legge til rette for etablering av boligøyer, felt B4 og deler av felt B3, konsentrert småhusbebyggelse, felt B6.1 – B6.4, utligningsbasseng, kanalstruktur for båtplasser mellom øyene, samt hovedveinett mellom områdene.

c) Legge til rette for etablering av kyststi slik at strandsonen og torg, felt T3, gjøres tilgjengelig for allmenheten.

d) Etablering av molo med utligningsbassen for sikring mot bølger.

e) Legge til rette for fremtidsrettet utbygging som bidrar til redusert CO2-utslipp gjennom bruk av fornybare energikilder og redusert bilbruk.

f) Holde store deler av planområdet bilfritt. Nye veier opparbeides i minst mulig grad og føres frem til nedkjøringsramper til p-kjeller. Boligøyene forbindes med vei som dim. for kjøring med lastebil (utryknings- og renovasjonskjøretøy).

§ 2 – FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Generelle bestemmelser

a) Alternativ energi
Det skal legges til rette for bruk av fornybare energikilder i alle nybygg.

b) Seilingshøyder
Fri seilingshøyde gjennom området skal være på mellom 3 og 4 m.

c) Utbyggingstiltak i sjø
Alle utbyggingstiltak i sjø krever tillatelse etter havne- og farvannsloven, § 18.2, 2. ledd.

§ 2.2 Dokumentasjonskrav sikkerhet / stabilitet og forurensning

2.2.1 Geotekniske forhold – krav til prosjektering og utførelse.

a) Geotekniske prosjekteringsforutsetninger:
Følgende bør legges til grunn for geoteknisk saksbehandling:

- Eurokode 0, NS-EN 1990: 2002 + NA2008
- Eurokode 7, NS-EN 1997-1: 2004 + NA:2008
- PBL, TEK 10
- NVEs retningslinjer 2011/12 *«Flaum- og skredfare i arealplaner»*
- *«Håndtering av Havnivåstigning i kommunal planlegging 2012»*, utgitt av DSB.

Krav til geoteknisk prosjektering er angitt i Eurokode 7, del 1 «allmenne regler». Basert på dette anbefaler vi at prosjektet i utgangspunktet plasseres i geoteknisk kategori 2. Imidlertid kan dette vurderes under prosjektarbeidet for ulike konstruksjoner.

Geoteknisk kategori 2 gir ifølge Eurokode 7 pålitelighetsklasse / konsekvensklasse 2. Dette blir grunnlaget for kontrollklasse og og regimet for kontroll under prosjektering og utførelse.

b) Grunnforhold:
Grunnen innenfor planområdet domineres av bløte masser som er lagdelte med varierende innhold av silt og sand. Stedvis kan leirmassene også være grusig. Dybder til fast lagrede masser/antatt fjell er registrert mellom 10 og 35 m under terreng. I skråningene i vest er det registrert bløte og sensitive masser (kvikkleire). I sjøen utenfor eksisterende strandlinje er det under et tynt topplag av antatt sand/grus registrert bløte masser av antatt sandig/grusig leire.

I området er det stedvis registrert varierende mektighet av meget sensitive leirmasser med sprøbruddegenskaper (kvikkleire). Derfor vil NVEs retningslinjer 2011/12 *«Flaum- og skredfare i arealplaner»* legges til grunn for geoteknisk prosjektering sammen med ovennevnte prosjekteringsregler.

c) Områdestabilitet:
Utbygging av området vil få betydning for områdestabiliteten. Geoteknisk prosjektering vil fokusere på ulike sikringstiltak og utarbeide rekkefølge for anleggstekniske arbeider for å sikre at tilfredsstillende sikkerhet mot skred ivaretas i alle faser av utbyggingen.

For å overvåke stabilitetsforholdene forløpende under arbeidene skal det installeres poretrykksmålere og ev. utføre deformasjonsmålinger.

d) Lokal stabilitet – utgraving:
Utgraving av bygge groper og bukta må utføres under tørre forhold. Dette innebærer at utgravningen utføres innenfor spuntvegger for å hindre sjøvann mot å trenge inn i utgravningsområdet. Videre skal det etableres sikringstiltak for å ivareta tilfredsstillende stabilitet og sikkerhet i alle faser av grunnarbeider.

Utgraving av bygge groper må utføres med forsiktighet uten at det blir utløst lokale glidninger som kan medføre suksessiv rasutvikling og dermed større områderas.

e) Lokal stabilitet – utfylling i sjø:
Utfylling i sjø må utføres på en slik måte at ikke områdestabiliteten trues, samt at tilfredsstillende stabilitet ivaretas forløpende i alle fyllingsfaser.

Prosjektering av utfyllingen med angitte fyllingsskråninger, motfyllinger og fyllmasser, samt øvre grenseverdier for poretrykk i grunnen, forelegges utførende entreprenør for igangsetting av arbeidene. Oppstartmøter avholdes med gjennomgang av grunnlag og overvåkingsprogram.

Geoteknisk sakkyndig skal følge opp anleggsarbeidene.

Utfylling i sjø må utføres etter detaljerte prosedyrer og løpende kontroll av poretrykk, samt jevnlige loddinger for å kontrollere status på fyllingsarbeidene. Målinger av poretrykk i grunnen vil bestemme utfyllingshastigheten og fremdriften av fyllingsarbeidene. Måleresultater vil bli benyttet for forløpende kontroll av stabilitetsforholdene.
Poretrykksutviklingen kan gi endringer formen på fyllingene for å oppnå tilfredsstillende stabilitet.

Fyllingsfrontene må sikres mot marintekniske påkjenninger og utføres med tilfredsstillende erosjonssikring. Utforming av fyllingene samstemmes med marinteknisk sakkyndig for å begrense påkjenninger fra stormflo og høy sjøvannstand.

2.2.2 Sikkerhet i byggeperioden

a) Den utbyggingen som planen legger opp til innebærer omfattende og kompliserte anleggsarbeider, spesielt gjelder dette for boligøyene B3-B4 og vil medføre betydelige konsekvenser for både planområdet og områdene rundt. I tillegg til forhold nevnt under pkt. 2.2.1 tenkes det bl.a. på støy, sikkerhet i forbindelse med transport av masser (trafikksikkerhet og konflikt mellom trafikantgrupper), sikkerhet generelt og forurensning. Disse reguleringsbestemmelser stiller en rekke krav i denne forbindelse.

b) Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging skal det fremlegges plan som beskriver hvilken rekkefølge utbyggingen skal skje og hvordan konsekvensene av utbyggingen er tatt hensyn til. Planen skal redegjøre for hvilke tiltak som planlegges iverksatt for å oppfylle de krav som reguleringsbestemmelsene stiller og hvordan ulempene som utbygginga vil medføre begrenses, - både for berørte i planområdet og beboerne rundt. Planen skal godkjennes av kommunen.

c) Alle brann- og eksplosjonsfarlige innretninger knyttet til tidligere drift må være avviklet og nedmontert før det gis igangsettingstillatelse til det enkelte tiltak. Eventuelle anlegg som ønskes behold, må gjennomgå ny saksbehandling og ansvaret for sikkerheten knyttes til tiltakshaver.

2.2.3 Sikkerhet etter byggeperioden

a) Det etableres parkeringskjellere på boligøyene B3-B4 under v+3,1 m. Før det gis brukstillatelse til boligene på den enkelte øy må det utarbeides:
   - Beredskaps/evakueringsplan for mennesker, biler og annet ved ekstremvannstander opp mot og over 200-årshendelsen. Planen skal godkjennes av kommunen.
   - Beredskapsplan for hvordan en eventuell brann på boligøyene B3-B4 skal håndteres.

2.2.4 Dimensjonerende sjøvannsnivå – fundamenteringsnivå

Direktoratet for samfunnssikkerhet, DSP, har angitt havstigning innen 2100 som beskrevet i rapporten «*Havstigning. Estimater av framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner*», revidert 2009.

I Osloområdet er havstigningen angitt til 21-76 cm og stormflo mellom 216 og 271 cm med 100 års returnivå.

For stormflo skal det ihht. TEK 10 benyttes 200 års gjentaksintervall som for Oslo-området innebærer ca 10 cm økning. Ihht DSBs vurderinger vil dette bety at maks. stormflo kan komme opp i c+2,81. Denne vannstanden er absolutt høyeste vannstand (bølgetopp) ved største stormflo med 200 års gjentaksintervall.

Denne vannstanden er lagt til grunn for plassering av laveste gulv på c+3,1 for boligene på felt B3-4, og c+2,8 for Sjøhusene på felt B6.1-B6.4. Fare for oppdrift og valg av fundamentering blir vurdert u fra høyeste dimensjonerende vannstand på c+2,8.

2.2.5 Forurensning

a) Tiltaksplan for graving i forurensede masser skal godkjennes av Larvik Kommune

b) Forurensede masser skal transporteres til godkjent deponi.

c) For anlegg- og byggefasen må det for det enkelte område utarbeides et miljøoppfølgingsprogram med nødvendig etterkontroll.

d) Dersom det dokumenteres at vannkvaliteten inne i bukta ikke er tilfredsstillende, skal det iverksettes strømningsfremkallende tiltak.
e) Utfylling i sjø må ihht. forurensningsforskriftenes kap. 22 godkjennes av aktuell myndighet.

Før utfylling i sjø må miljøtilstanden i aktuelle utfyllingsområder kartlegges og dokumenteres. Søknad om tillatelse må beskrive de tiltak som vurderes som nødvendige for å unngå spredning (oppvirvling) og eksponering av partikler og forurensning under anlegg- og driftsfasen.

§ 2.3 Rekkefølgekrav

a) Det tillates gitt midlertidig brukstillatelse på inntil 22.000 m² bolig før følgende er bygget:
   - Ny rundkjøring skal være opparbeidet ihht detaljert byggeplan godkjent av Statens vegvesen.
   - Planfri kryssing av Fv 301 med tilhørende busslomme.
   - Hovedatkomstveien V1 ned til kryss med vei V2 er opparbeidet ihht planer godkjent av Larvik kommune, jfr. Punkt 6 i utbyggingsavtalen.
   - g/s-vei langs Fv 301 frem til busslomme.

b) Før innflytting av første bolig innenfor planområdet skal følgende anlegg være ferdig opparbeidet ihht godkjente planer av Statens vegvesen og/eller Larvik kommune, jfr. Punkt 6 i utbyggingsavtalen:
   - Utforming av busstopp i syd med tilhørende adkomst.
   - g/s-vei langs vei V1
   - atkomstvei V2 inkl g/s-vei/fortau på minst en side og rundkjøring, fortau og nedkjøring til p-anlegg fra kryss med V1, V7 og B/V6.
   - del av gangvegen G1 gjennom det aktuelle utbyggingsområdet og utligningsbassenget (O1)

   Dette innebærer opparbeiding av et sammenhengende g/s-vei system til/fra området B4 inkl. planfri kryssing av Fv 301.

c) Innen 1 år etter at inntil 22.000 m ² bolig er tatt i bruk skal anleggene nevnt i punkt 2.3 a) og b) være ferdig opparbeidet og overtatt av hhv. Statens vegvesen og Larvik kommune.

d) Før det gis brukstillatelse til boligene i B3 skal vei (V1), og vei til øy 3, V6 inkl. møteplasser og andre samferdselsanlegg være ferdig opparbeidet.

e) Før det gis igangsettingstillatelse til bygging skal utomhusplan for det aktuelle byggeområdet være godkjent.

f) Før det gis brukstillatelse til boligene skal nærlekeplasser og felles uteoppholdsareal være opparbeidet i det aktuelle felt. Før det gis brukstillatelse til boligen på den første boligøyen (B4) skal kvartal lekeplassen i friområde F1 være ferdig etablert.

g) Tiltak innenfor felt B3-4, Fs4 og S9 - 15 kan ikke iverksettes før undersøkelsesplikten ihht Kml § 9 er oppfylt. Norsk Maritimt Museum (NMM) er ansvarlig for å gjennomføre disse undersøkelsene. Riksantikvaren må deretter vurdere om tillatelse til inngrep kan

gis, og ev. fastsette vilkår for dette, jf. Kml ! 14, 2. ledd. Planen må i så fall endres mht. formål og/eller bestemmelser i tråd med Riksantikvarens avgjørelse.

§ 2,4 Krav til søknad om rammetillatelse

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

a) Generelt
Tiltakets virkning på omgivelsene skal visualiseres ved fasadeoppriss med tilstøtende bebyggelse, perspektivskisser evt. 3D-modell el.lign., som viser hvordan tiltaket blir i forhold til sine omgivelser.

b) 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.

c) Utomhusplan
Utomhusplan i målestokk 1:200.

d) Parkering
For områdene avsatt til boligformål (B3-4 og B6.1-B6.4) beregning som viser at parkeringskravene er oppfylt.

e) Uteoppholdsareal (MUA)
For områdene avsatt til boligformål (B3-4 og B6.1-B6.4) beregning som viser at kravene til uteoppholdsareal (MUA) er oppfylt.

f) For øvrig vises det til kravene som fremkommer av disse reguleringsbestemmelser.

§ 2.5 Krav til byggeområder, generelle bestemmelser

a) Tillatt utnyttelse (%-BRA) for hvert delfelt er angitt på plankartet.

b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen og med maksimale byggehøyder som angitt på plankartet. Det tillates utstikk, karnapp og balkonger på inntil 1,2 m ut over byggegrensen/formålsgrensen på deler av fasaden.

c) Pga. flomfare skal områdene avsatt til boligformål, B3-4 ha overkant gulv i 1. etg. Over c+3,1. Det tillates etablering av parkeringskjellere under c+3,1. I parkeringskjellere tillates etablert boder, lager og tekniske rom som utføres slik at de tåler ekstremvannhendelser opp til c+2,8.

d) Bebyggelsen i B3-4 utføres i hovedsak med skråtak, men i B61 – B6.4 er flate tak. Maks mønehøyde (gesimshøyde for flate tak) er angitt i reguleringsplanen.

Bebyggelsen skal ha en helhetlig og variert materialbruk. Det bør i stor utstrekning brukes naturlige materialer som tegl, puss, tre, stål, glas, metall, stein og treverk.

e) Store bygningsvolumer skal utformes slik at bebyggelsen fremstår som oppbrutt med variasjon fasade og gesims..

f) Eventuelle pumpestasjon skal søkes innpasset i terreng/landskap eller ny bygningsmasse og må utføres slik at de fungerer ved vannstander opp til c+3,0 (c+2,8 i felt B6,1- B6.4)
Trafostasjon, felt E1, ligger på terreng ved rundkjøringen i syd og har laveste gulv på c+2.8.

g) Bruksareal liggende under c+2,5, samt i øvrige underetasjer hvor avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre en 0,5 m, skal ikke inngå ii bruksarealet, BRA. Overbygd, åpent areal (OPA) skal ikke regnes som en del a bruksarealet, BRA. Disse arealene skal derfor ikke inngå i beregningen av % BRA.

h) Det skal legges til rettefor gode sorteringsordninger for avfall. Avfall skal oppbevares forskriftsmessig på uteområde, f, felt R 1 og R2.
Renovasjonsanlegget skal være nedgravd med kun nedkastsjakt synlig over terreng.

§ 2.6 Miljøforhold/grunnforhold

g) Støy
Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442/2021 skal gjelde. Spunting skal kun skje i tidsrommet 07:00 – 18:00 fra man – fre., og tillates ikke på lør og søndag og på helligdager og høytidsdager.

b) Støv:
Luftinntak til bygninger skal ikke plasseres i områder der luftforurensningen overskrider de anbefalte grenseverdiene fra SFT.

c) Båter
Det tillates ikke å ta opp eller sette ut båter innenfor området.

§ 2.7 Parkering

a) Parkering for leiligheter (felt B 3-4) samt skal etableres i felles garasje etter følgende minimumsnorm:

BRA ≤ 60 m²:	0,6 p-plass
BRA 60-85 m²:	1,0 p-plass
BRA ≥ 85 m²	1,6 p-plass

Deler av parkeringen for felt B4 tillates lagt til felles garasje under felt B3.
Før garasje under felt B3 etableres tillates det at deler av parkeringen for felt B4 etableres midlertidig på terreng utenfor det aktuelle utbyggningsområdet.

For konsentrerte småhusområder (felt B6) skal det avsettes minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. Skal det minimum etableres 1 parkeringsplass pr. boenhet på egen grunn. Deler av parkeringen for felt B6 tillates lagt til felles

garasjekjeller i tilstøtende reguleringsplan., Plan ID 201009, felt B7. Det tillates midlertidige parkeringsplasser på terreng på felt B7 frem til parkeringskjeller er ferdig etablert.

b) Parkering på tak tillates ikke.

c) 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 2.8 Uteoppholdsareal

a) For boligområdene skal det avsettes:
   - Felt B1-4, minimum 20 m² uteoppholdsareal pr. Boenhet (MUA). Minimum 10 m² skal etableres som privat uteoppholdsareal for den enkelte boenhet. Arealet skal ha best mulig orientering i forhold til sol og lysinnfall.
     Resterende uteoppholdsareal, min. 10 m² pr. boenhet, skal etableres som felles uteareal på markplan/takterrasse. Minimum 30% skal etableres på markplan. Arealet skal etableres innenfor område avsatt til bolig inkl. fellesareal (f). Felt B3.3 grenser til felt T3, og derfor tillates det min. 10 m² MUA pr. boenhet over 50 m² og 5 m² for 2 stk. boenheter under 50 m². Arealet kan ligge på terreng, takterrasse og/eller balkong.
   - Felt B6.2-B6.4, minimum 80 m² uteoppholdsareal pr. boenhet (MUA), hvorav en del av arealet skal være sammenhengende og utgjøre minimum 40 m².
   -

b) Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for opphold og lek. Arealene skal ha trafikksikker atkomst og best mulige solforhold. Uteoppholdsarealer bør ha universell utforming.

c) Alle uteoppholdsareal skal opparbeides og ferdigstilles før innflytting.

§ 2.9 Kvartalslekeplasser/nærlekeplasser

a) Nærlekeplass for felt B3 etableres på felt L3 og for felt B4 etableres på felt L4. Arealene inngår ikke i beregningen av MUA og kommer i tillegg til disse.

   Nærlekeplass for felt B6.2-B6.4 opparbeides utenfor planområdet i planID 201009 på felt L3 (200m²) i tilstøtende reguleringsplan, PlanID 201009. Arealene inngår ikke i beregningen av MUA og kommer i tillegg til disse.

b) I friområdet mot Lillevik skal det etableres en kvartalslekeplass på min. 2,5 daa (område F1 i reguleringsplan for Sjøparken Agnes, PlanID 200805, dat. 30.04.2008).

c) Alle lekeplassene skal være i samsvar med kvalitetskravene til leke- og uteoppholdsarealer slik disse er fastsatt i kommuneplanens arealdel for Larvik. Videre skal de være utformet og vedlikeholdt slik at de er egnet for helårsbruk.

d) Lekeplassene skal i størst mulig grad h en solrik beliggenhet og være skjermet mot sterk vind. Lekeplassene skal skjermes mot forurensning, grafikkfare og andre helsefarlige forhold. Utendørs støynivå skal ikke overstige 55 dB (A).

e) Planer og utførelse av alle tiltakene nevnt under a) – c) skal godkjennes av Larvik kommune.

§ 2.10 Automatisk fredede kulturminner

a) Tiltak i planen kan ikke iverksettes før forholdet til automatisk fredede kulturminner er avklart, jfr. Kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet må registreres. Kulturminnemyndigheten må deretter vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette. Planen må endres med hensyn til formål og/eller bestemmelser i tråd med kulturminnemyndighetenes avgjørelse.

   Tiltak i planen kan ikke iverksettes før forholdet til skipsfunn mm. er avklart, jf. Kulturminneloven §§ 8, 9 og 14. Norsk Maritimt Museum er ansvarlig for å gjennomføre disse undersøkelsene. Kulturminnemyndigheten må deretter vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. Kml. § 14 , 2. ledd. Planen må i så fall endres med hensyn til formål og/eller bestemmelser i tråd med kulturminnemyndighetenes avgjørelse.

b) Dersom det ved arbeider i marken bli påtruffet automatisk fredede kulturminner, må arbeidene strak stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbar, jfr. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

REGULERINGSFORMÅL

§ 3 – BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Bolig, felt B3-B4:

a) Felt B3-B4 tillates bygd ut med leiligheter (blokkbebyggelse)

b) For de samlede feltene inkl. fellesarealer gjelder: B3 160%-BRA og B4 170%-BRA.
Byggegrense og byggehøyder som angitt i detaljert reguleringsplan.
Bebyggelsen med 3 etasjer kan ha mønehøyder som varierer fra c+16,8 til c+17,5.
Bebyggelse med 4 etasjer (maks. 15% av bebygget areal) kan ha mønehøyder som varierer fra c+19,7 til c+20,4.
1. etasjes gulvnivå skal ikke ligge lavere en c+3,1.

c) Utkraging/balkonger kan bygges inntil ,2 m utenfor veggliv fra 2,7 m over terreng. Det tillates etablering av takhager/takterrasser.

d) Feltene B/V6 og B/g1 har vei under bebyggelsen med fri kjørehøyde min. 4.25 m.

e) Feltene B/U1 – B/U4 har leiligheter fra plan 2 (c+5,9) med adkomst fra felt B4.2 – B4.4. Det tillates nødvendige bærekonstruksjoner på uteoppholdsarealet under bebyggelsen.

f) Feltene B/O1 – B/O2 og B/G1.1 har leiligheter fra plan 2 (c+5,9) med adkomst fra felt B4.3-4.
Det tillates nødvendige bærekonstruksjoner på gangvei og i utligningsbassenget under bebyggelsen. Gangveien G1 skal ha fri høyde på min. 2,7 m.

g) Felt B/FS1 har leiligheter fra plan 2 (c+5,9) med adkomst fra felt B4.2. Det tillates nødvendige bærekonstruksjoner og 2 båtplasser B/F S1, henhold til vedtak Planutvalget 29.06.20, sak 990/20.

h) Inntil 30% av bruksarealet i den enkelte boenhet i 1. eller 2. etasje tillates benyttet til kontor, utstilling, galleri, utsalg og lignende som ledd i egen virksomhet.
All publikumsrettet virksomhet skal ha nødvendig godkjennelse fra offentlige myndigheter og driften skal tilpasses bomiljøet. Areal avsatt til felles uteoppholdsareal skal ikke benyttes til publikumsrettet virksomhet.

i) For hvert felt tillates at inntil 400 m² BRA i 1. eller 2. etasje benyttes til utadrettet virksomhet, eks. kafé, underholdning, kulturaktiviteter. Aktivitet og støyende virksomhet til sjenanse for bomiljøet tillates ikke.
Virksomheten skal ha nødvendige godkjennelser fra offentlige myndigheter og driften skal tilpasses bomiljøet. Detaljhandel tillates ikke.

j) Det tillates ikke lagring av gass innenfor felt B3-4.

§ 3.2 Bolig, felt B6:

a) Felt B6 tillates bygd ut med konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus. I minimum 50% a rekkehusene skal det være kun 1 boenhet. De resterende rekkehusene (inntil 50% av totalt BRA) tillates bebygges med 2 leilighet (boenhet). Disse leilighetene (boenhetene) kan etableres både vertikalt i det enkelte rekkehus og horisontalt over flere rekkehus.

b) For feltet gjelder 105% BRA, byggegrenser og byggehøyder som angitt i detaljert reguleringsplan. 1. etasje skal ikke ligge lavere enn c+2,8.

c) Det tillates etablering av takterrasser. Trapp til takterrasser skal etableres innenfor regulerte byggegrenser og byggehøyder. Rekkverk skal ligge innenfor gesimsens takside og utføres i glass. Det tillates ikke etablert pergola eller andre konstruksjoner på takterrasser.

§ 3.3 Energianlegg og renovasjon, felt R1 og E2:

a) Felt R1 tillates etablert med nedgravde beholdere for renovasjon ihht retningslinjer fra Larvik kommune.

b) Felt E2 tillates etablert energianlegg innenfor formålsgrenser og angitte byggehøyder.

§ 3.4 Småbåtanlegg, felt S9 – S13:

a) Privat småbåtanlegg for bruk av beboerne innenfor planområdet med adkomst fra tilstøtende trafikkområder i sjø.

b) Før anleggelse av småbåtanlegget skal det fremlegges en plan som viser antall båtplasser og at tilfredsstillende adkomst, fremkommelighet og manøvreringsforhold/-areal er ivaretatt. Planen skal godkjennes av kommunen.

§ 3.5 Uteoppholdsareal, felt U12 – U15

a) Felt U12 – U15 er felles uteoppholdsareal for boligene i felt B3-4, og inngår i beregningen av MUA.

b) Feltene U12 – 14 skal ha parkmessig opparbeidelse og fremstå som et grøntareal. Felt U15 skal kunne utformes som et bryggeanlegg tilrettelagt for opphold/rekreasjon.

§ 4 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Generelt

a) Offentlige trafikkområder skal opparbeides med den inndeling og de bredder som vist på plankartet. For trafikkområder som overtas av kommunen skal teknisk standard og utførelse tilfredsstille kommunens gjeldende krav.

b) V6 – V7 er vei over boligøyene. Regulert veibredde er 6 m og skal utformes for utrykningskjøretøy med fri kjørebredde 3,5 m og ytre svingradius 12 m. Nødvendige møteplasser og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy med mer skal etableres innenfor gatetun og tilliggende fellesarealer/gatetun og godkjennes i forbindelse med utomhusplan. Tilgjengelighet for andre enn beboere og utrykningskjøretøy tillates regulert med bon el.lign.

c) V2 adkomstvei til B4, B6 og B7.1. Rundkjøringen i øst er enveiskjørt.

d) Avkjørsler er vist på plankartet. Avkjørsel til felt GT6 tillates lagt i nedsenket felt over fortau hvor de kjørende har vikeplikt for gående.
Midlertidige nedkjørsler til p-kjeller for felt B1-3 tillates grunnet utbygging i flere byggetrinn.

Detaljert avkjørselsplan skal utarbeides og godkjennes i forbindelse med byggesak.

§ 4.2 Torg, fortau, gatetun og gangvei

a) Torg/plasser på øyene B1-3, felt T1-3, skal være offentlig tilgjengelige og tilrettelagt for opphold/rekreasjon. Felt T1 trappes ned mot kanalen i vest.

b) Fortau, FT 1, langs den planlagte bukta skal opparbeides med gode kvaliteter med hensyn til utforming og materialvalg, og tillates etablert med tredekke.

c) G1.1 og G1.2 er offentlig gangvei med bredde min. 3.5 m som knyttes sammen med turvei FT1.
Deler av gangveien opparbeides som molo, og har utforming og bredde ihht marinteknisk vurdering.

d) Fortau, FT2 og FT3 skal opparbeides ihht Larvik kommunes retningslinjer.

§ 5 – GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Friområde

a) Områdene avsatt til friområder skal holdes åpne og tilgjengelige for allmenn ferdsel og benyttes som leke- og parkområder.

b) Innenfor friareal F1 skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares.

c) Turvei, Felt FG1, skal tilrettelegges for ferdsel og knyttes til eksisterende turvei mot syd og gangvei G1.

d) Fortau, felt f_FT1, skal tilrettelegges for allmenn ferdsel og knyttes til eksisterende gang- sykkelvei mot syd.

§ 6 – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 6.1 Friluftsområde i sjø

Felt FS 1 og FS 4 skal etableres i et basseng med min. 1,5 m dybde. Friområde i sjø skal holdes åpent og tilgjengelig for allmennheten

§ 6.2 Utligningsbasseng

Felt O1 er utligningsbasseng for håndtering av overskylling av bølger. I normalsituasjon skal vannstanden ligge på c+0. Felt O1 har direkte forbindelse til friluftsområde i sjø, felt FS1, i en bredde på min. 15 m målt ved c+0.

Larvik kommune, arealplan, 27.08.2024

LARVIK KOMMUNE

Arealplan

Hege Eick

Hege Eick
virksomhetsleder

Utskriftsdato: 23.04.2025

Larvik kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4046	**Bruksnr.**	345	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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.

Larvik kommune

Ferdigattest (delegert vedtak)

Vedtaksdato: 20.12.2024
Planutvalget saksnr:

Vår ref.: 24/179546

Ansvarlig søker:
Mer Arkitektur AS
Bygg B 12 Drammensveien 130
0277 OSLO

Tiltakshaver:
Agnes Utvikling AS
Postboks 156
3291 STAVERN

Ferdigattest er gitt for:

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Agnespassasjen 74-82	4046	345		

Bygningsopplysninger

Bygningsnummer:	**Tiltakets/ byggets art.**
300945885	Leilighetsbygg

Dato for søknad om ferdigattest:	17.12.2024

Vedtaksdato:	**Delegert saksnummer:**
Rammetillatelse 06.10.2021	1474/21
Igangsettingstillatelse del 1 25.03.2022	503/22
Igangsettingstillatelse del 2 11.07.2022	1123/22
Igangsettingstillatelse del 3 07.09.2022	1350/22
Midlertidig brukstillatelse 04.08.2023	1206/23
Dispensasjon rekkefølgekrav 04.08.2023	1208/23
Endringstillatelse 25.08.2023	1342/23

Merknader:
Ved en inkurie ble det i vedtak med ferdigattest datert 18.12.2024 gitt ferdigattest for adressene Agnespassasjen 58-72. Dette var feil, men er korrigert i og med dette vedtaket, ettersom det er ment å gi ferdigattest til Agnespassasjen 74-82.
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.

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	Anne-Margrethe Kjønniksen Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Agnes Utvikling AS	Postboks 156	3291	STAVERN

E-1



FASADE SYDØST HUS C

FASADE SYDØST HUS B

PROSJEKT: SJØPARKEN ØY B3C		FASE: RAMMESØKNAD	
TEGNING: FASADE MOT KANAL		MÅL A3: RED:	TEGN.NR. A41-C1
		DATO: 01.07.21	SIGN: KG
		REVIDERT DATO:	SIGN: MJ REV:

MER arkitektur

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS

E-2



FASADE NORDVEST I

FASADE NORDVEST II

PROSJEKT: SJØPARKEN ØY B3C	FASE: RAMMESØKNAD		
TEGNING: FASADE MOT GÅRDSROM	MÅL A3:	RED:	TEGN.NR. A41-C2
	DATO: 01.07.21	SIGN: KG	
	REVIDERT DATO:	SIGN: MJ	REV:

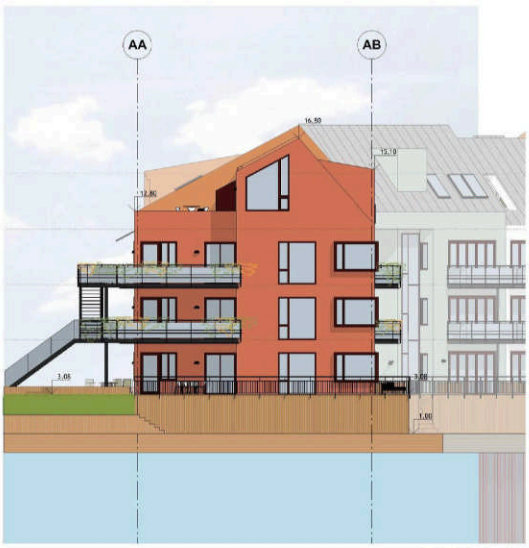
MER arkitektur

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS

E-3



FASADE ØST



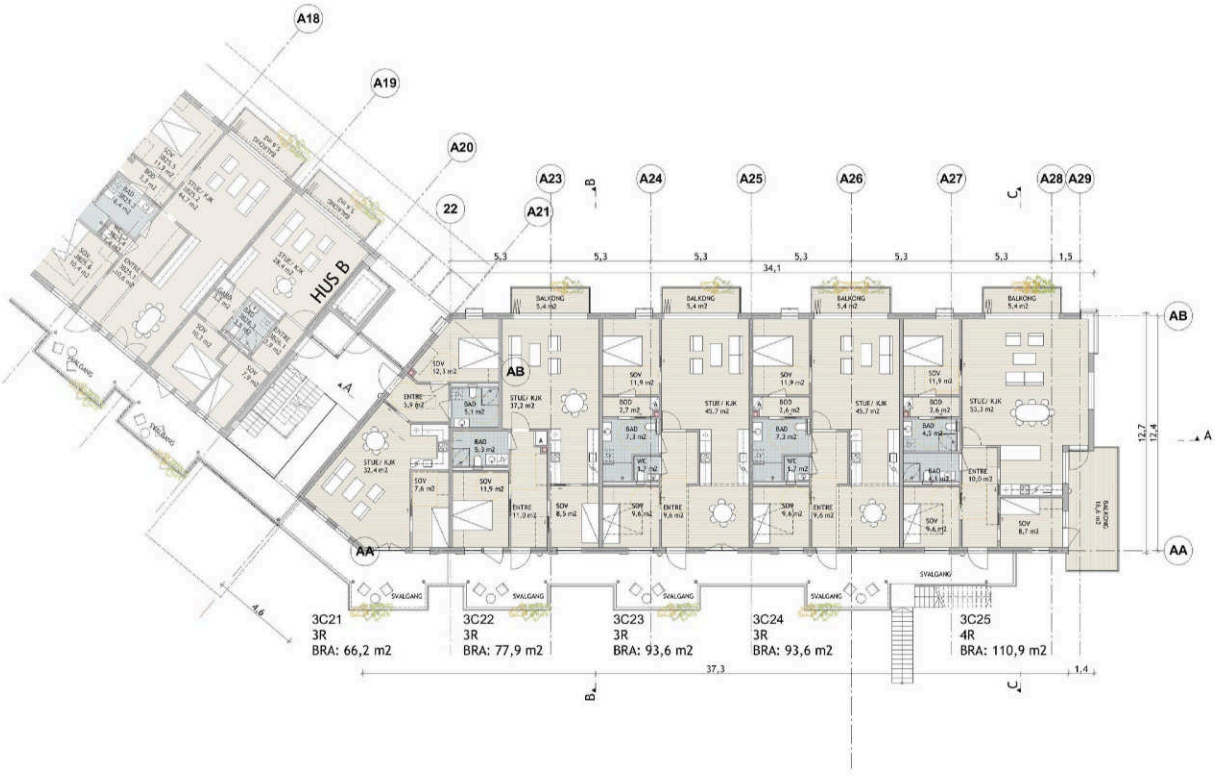
FASADE SYDVEST

	PROSJEKT: SJØPARKEN ØY B3C	FASE: RAMMESØKNAD	
	TEGNING: GAVLFASADE	MÅL A3: 1:200 RED:	TEGN.NR. A41-C3
		DATO: 01.07.21 SIGN: KG	
		REVIDERT DATO: SIGN: MJ	REV:

MER arkitektur

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS

E-09

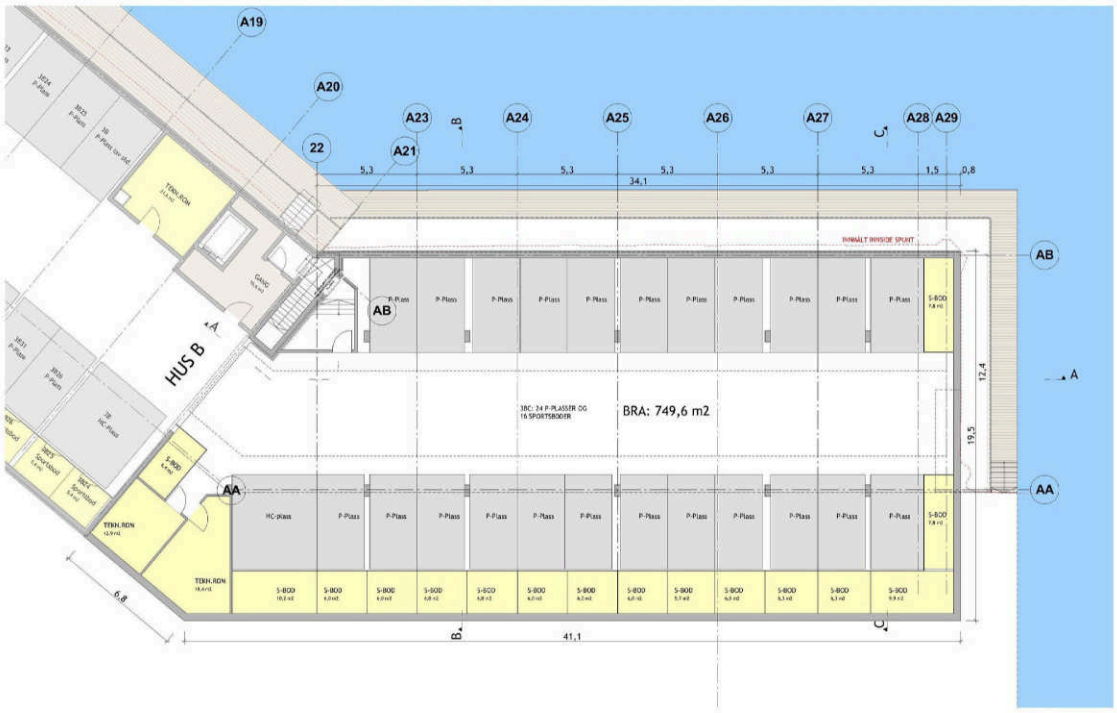


	PROSJEKT: SJØPARKEN ØY B3C	FASE: RAMMESØKNAD	
	TEGNING: PLAN 2	MÅL A3: 1:200 RED:	TEGN.NR. A20-C2
		DATO: 21.08.21 SIGN: KG/MJ	
		REVIDERT DATO: SIGN: MJ REV:	

MER arkitektur

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS

E-07

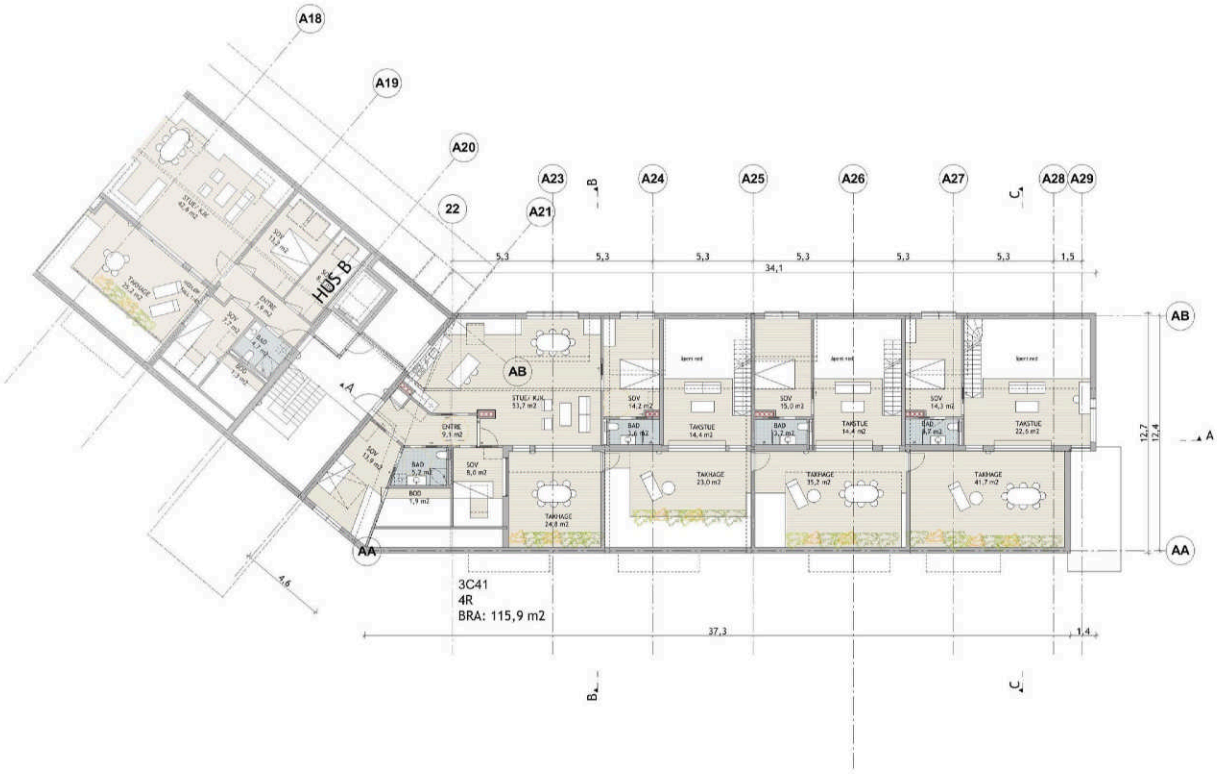


PROSJEKT: SJØPARKEN ØY B3C		FASE: RAMMESØKNAD	
TEGNING: PLAN KJELLER	MÅL A3: 1:200	RED:	TEGN.NR. A20-CU
	DATO: 21.08.21	SIGN: KG/MJ	
	REVIDERT DATO:	SIGN: MJ	REV:

MER arkitektur

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS

E-11

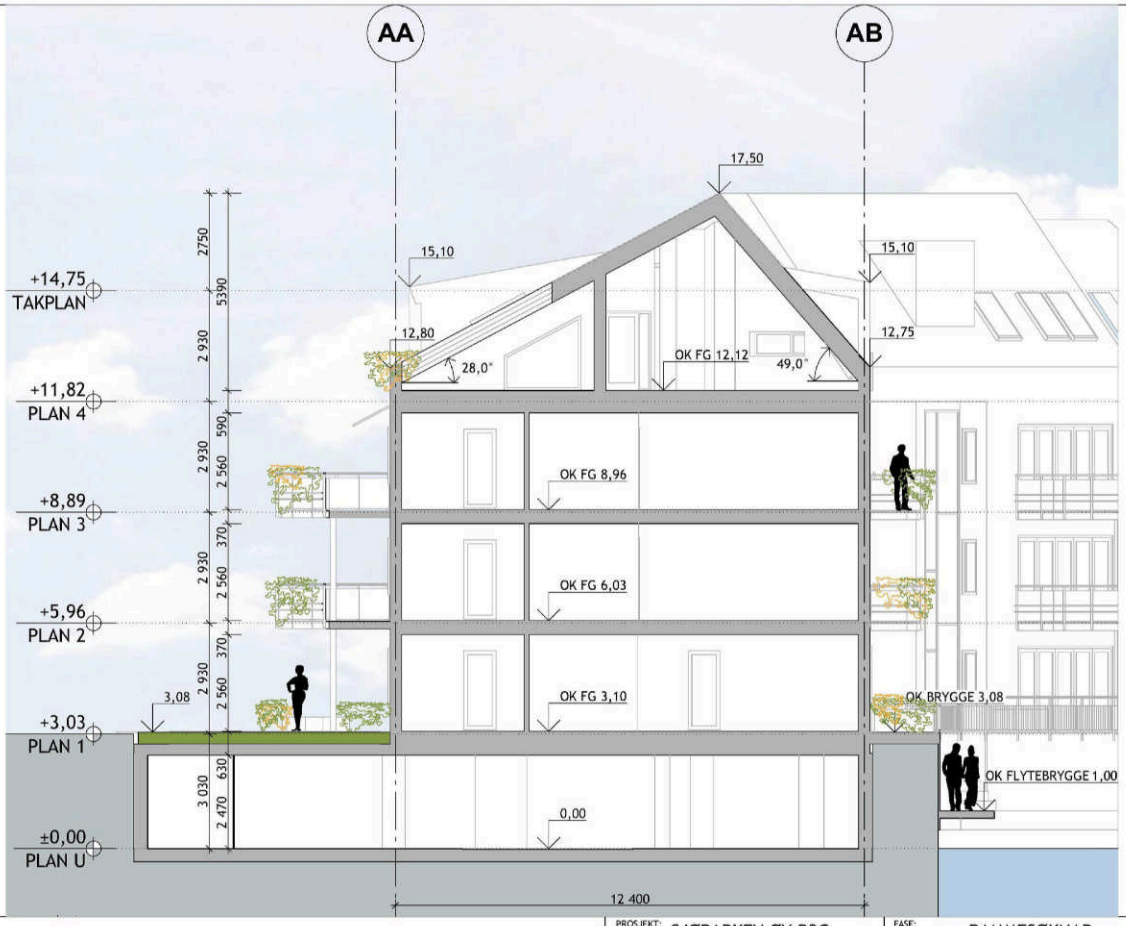


	PROSJEKT: SJØPARKEN ØY B3C	FASE: RAMMESØKNAD	
	TEGNING: PLAN 4	MÅL A3: 1:200 RED:	TEGN.NR. A20-C4
		DATO: 21.08.21 SIGN: KG/MJ	
		REVIDERT DATO: SIGN: MJ REV:	

MER arkitektur

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS

E-5



PROSJEKT: SJØPARKEN ØY B3C		FASE: RAMMESØKNAD	
TEGNING: SNITT BB	MÅL A3: 1:100	RED:	TEGN.NR. A40-C2
	DATO: 01.07.21	SIGN: KG	
	REVIDERT DATO:	SIGN: MJ	REV:

MER arkitektur

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS

E-4

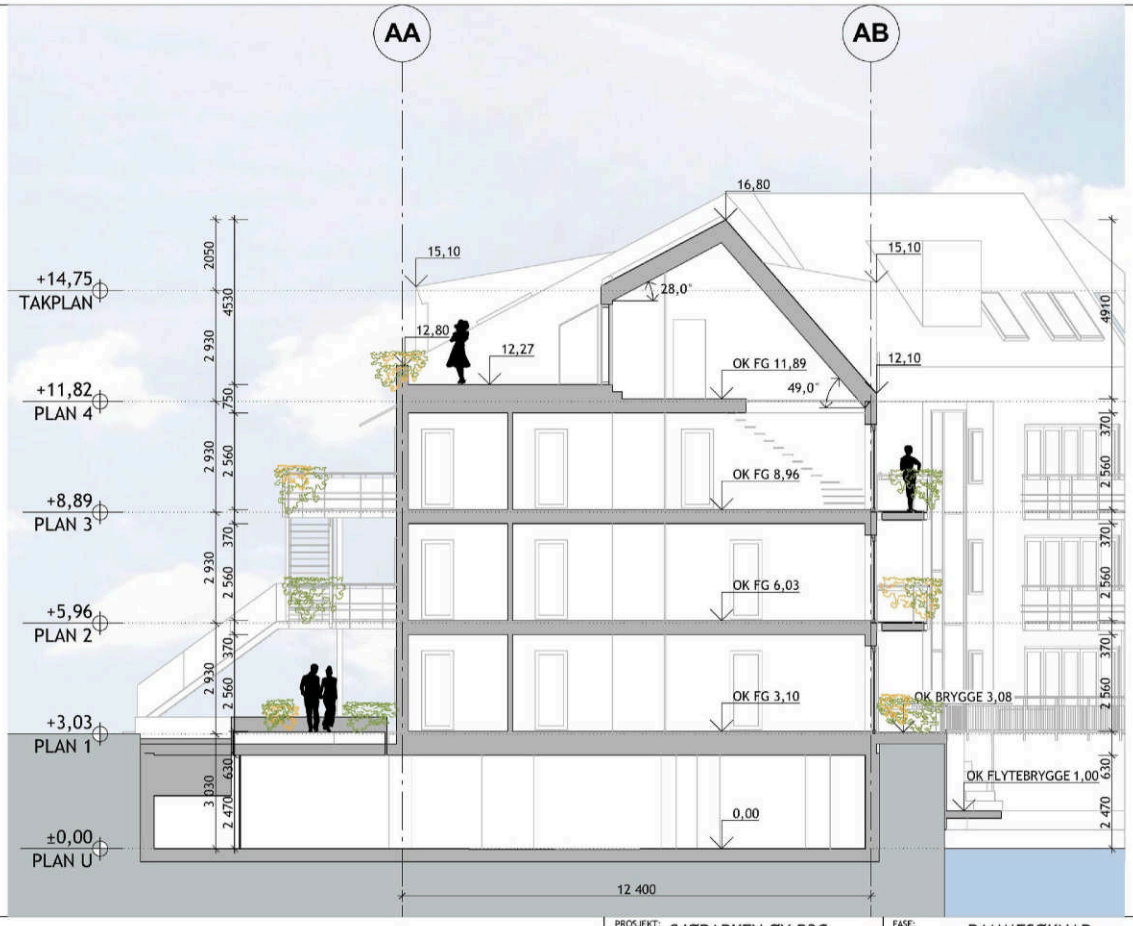


PROSJEKT: SJØPARKEN ØY B3C	FASE: RAMMESØKNAD		
TEGNING: SNITT AA	MÅL A3: 1:200	RED:	TEGN.NR. A40-C1
	DATO: 01.07.21	SIGN: KG	
	REVIDERT DATO:	SIGN: MJ	REV:

MER arkitektur

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS

E-6



PROSJEKT: SJØPARKEN ØY B3C		FASE: RAMMESØKNAD	
TEGNING: SNITT CC		MÅL A3: 1:100 RED:	TEGN.NR. A40-C3
		DATO: 01.07.21	SIGN: KG
		REVIDERT DATO:	SIGN: MJ REV:

MER arkitektur

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS

E-08

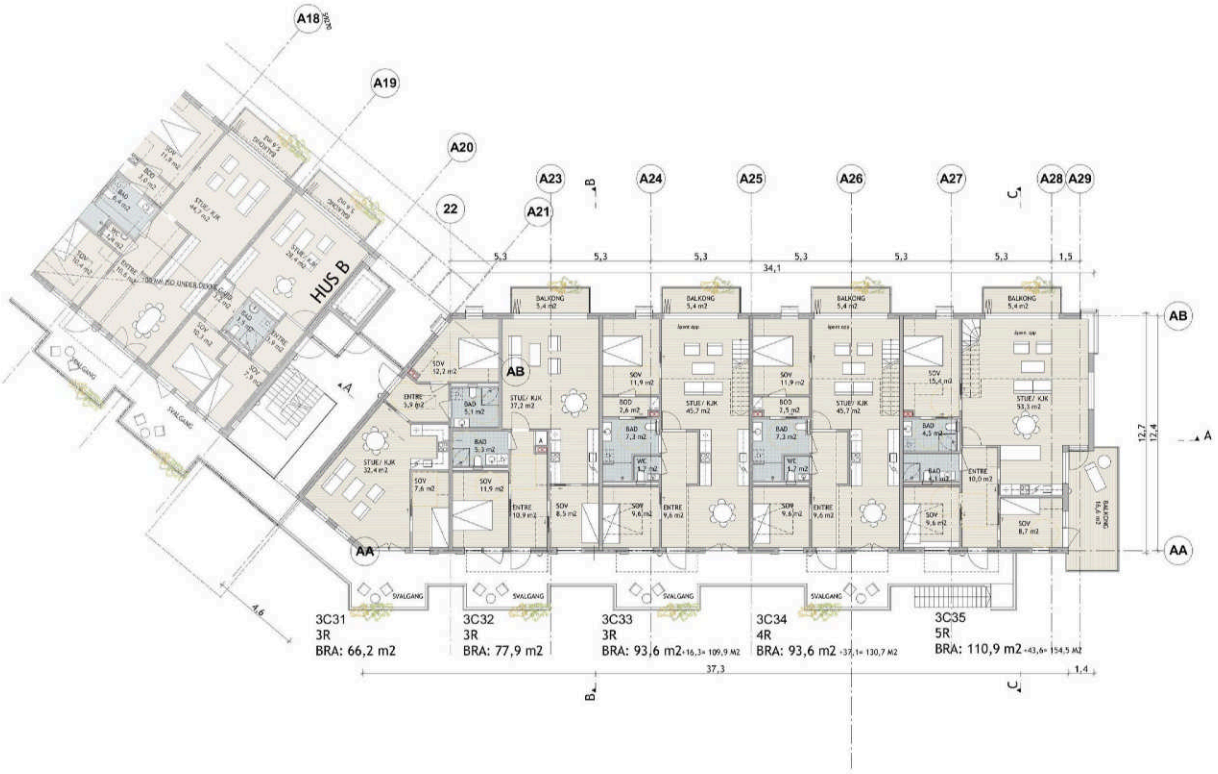


PROSJEKT: SJØPARKEN ØY B3C	FASE: RAMMESØKNAD		
TEGNING: PLAN 1	MÅL A3: 1:200	RED:	TEGN.NR. A20-C1
	DATO: 21.08.21	SIGN: KG/MJ	
	REVIDERT DATO:	SIGN: MJ	REV:

MER arkitektur

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS

E-10



PROSJEKT: SJØPARKEN ØY B3C	FASE: RAMMESØKNAD		
TEGNING: PLAN 3	MÅL A3: 1:200	RED:	TEGN.NR. A20-C3
	DATO: 21.08.21	SIGN: KG/MJ	
	REVIDERT DATO:	SIGN: MJ	REV:

MER arkitektur

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS



RISIKOKLASSE 4
BRANNKLASSE 2

BYGGET SKAL UTFØRES MED:

- LEDESYSTEM
- BRANNALARMANLEGG KATEGORI 2 (HELDEKKENDE)
- BOLIGSPRINKLERANLEGG TYPE 2 IHT. NS-EN 16925. GARASJE SKAL SPRINKLES ETTER NS-EN 12845.
- GARASJE SKILLES FRA RESTEN AV BYGGET MED REI 90 A2-S1,D0.
- MANUELT SLOKKEUTSTYR I HVER BO ENHET. GARASJE UTSTYRES MED BRANNSLANGER.
- BÆRENDE KONSTRUKSJONER: R60 / B60.
- RØMNING FRA PLAN 2 ER VIA SVALGANG TIL UTVENDIG TRAPPER. DEN ENE TRAPPEN HE NGER SAMMEN MED HUS B.
- UTVENDIGE TRAPPER SKJERMES - 5 METER.

SYMBOLFORKLARING

- EI 60 [B60]
- Ew 60 — Ew 60 vindu
- 9 — EI_2 30-S, [B30 terskel og tettelist]
- Rømningsretning
- Rømningsvei

Rev.	Endring	Utf.	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver: Agnes Utvikling AS	Utført av: noasvt; Kontr. av: nobrek
Tittel: Sjøparken Øy 3C	Dato: 11.06.21; Ansvarlig: noråen
Plan 2	Målestokk: 1:200
Brannskisse - foreløpig	Format: A3
BRANNTEGNING	Sweco oppdragsnr: 10224918
SWECO	Sweco oppdragsleder: Astrid Vestbø
	Tegningsstatus: A
Fagdisiplin: RIBR; Tegningsnummer (bygg-et-fag-syst-type-løpenr): 102	Status: -; Rev.: -

\\NOPORFS001\OPPDRAG\326151\10224918_SJØPARKEN_ØY_3C\000\07 MODELLER OG TEGNINGER\03 FAG\MODELLER RIBR 14.06.2021



RISIKOKLASSE 4
BRANNKLASSE 2

BYGGET SKAL UTFØRES MED:

- LEDESYSTEM
- BRANNALARMANLEGG KATEGORI 2 (HELDEKKENDE)
- BOLIGSPRINKLERANLEGG TYPE 2 IHT. NS-EN 16925. GARASJE SKAL SPRINKLES ETTER NS-EN 12845.
- GARASJE SKILLES FRA RESTEN AV BYGGET MED REI 90 A2-S1,D0.
- MANUELT SLOKKEUTSTYR I HVER BO ENHET. GARASJE UTSTYRES MED BRANNSLANGER.
- BÆRENDE KONSTRUKSJONER: R60 / B60.
- RØMNING FRA PLAN 3 ER VIA SVALGANG TIL UTVENDIG TRAPPER. DEN ENE TRAPPEN HE NGER SAMMEN MED HUS B.
- UTVENDIG TRAPP SKJERMES - 5 METER.
- SKJERMING 2 METER TIL HVER SIDE DER HVOR RØMNINGSSTIGE KOMMER NED I PLAN 3

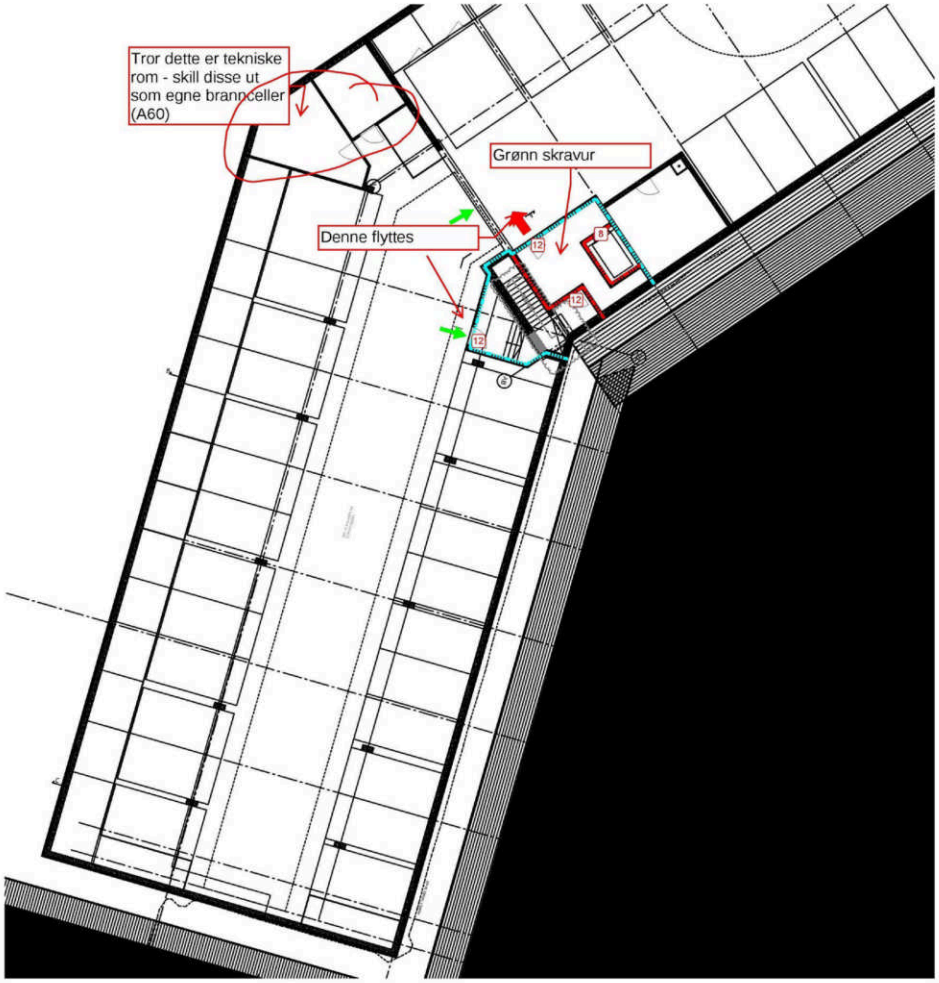
SYMBOLFORKLARING

EI 60 [B60]
Ew 60 Ew 60 vindu
9 EI_2 30-S_d [B30 terskel og tettelist]
Rømningsretning
Rømningsvei

Rev.	Endring	Utf.	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver: Agnes Utvikling AS
Utført av: noasvt | Kontr. av: nobrek
Dato: 31.05.21 | Ansvarlig: noråen
Tittel: Sjøparken Øy 3C
Målestokk: 1:200
Plan 3
Brannskisse - Foreløpig
Format: A3
Sweco oppdragsnr: 10224918
BRANNTEGNING
Sweco oppdragsleder: Astrid Vestbø
SWECO
Tegningsstatus: A
Fagdisiplin: RIBR
Tegningsnummer (bygg-et-fag-syst-type-løpenr): 103
Status: -
Rev.: -

\\NOPORFS001\OPPDRAG\326151\10224918_SJØPARKEN_ØY_3C\000\07 MODELLER OG TEGNINGER\03 FAGMODELLER RIBR
01.05.21



RISIKOKLASSE 2
BRANNKLASSE 2

R90 A2-s1,d0

BYGGET SKAL UTFØRES MED:

- LEDESYSTEM
- BRANNALARMANLEGG KATEGORI 2 (HELDEKKENDE)
- BOLIGSPRINKLERANLEGG TYPE 2 IHT. NS-EN 16925. GARASJE SKAL SPRINKLES ETTER NS-EN 12845.
- GARASJE SKILLES FRA RESTEN AV BYGGET MED REI 90 A2-S1,D0.
- MANUELT SLOKKEUTSTYR I HVER BO ENHET. GARASJE UTSTYRES MED BRANNSLANGER.
- BÆRENDE KONSTRUKSJONER: R60 / B60.
- RØMNING FRA PLAN U ER VIA TRAPPEROM. AVSTAND ER INNENFOR 50 METER.
- ANGREPSVEI FOR BRANNVESENET ER VIA EKSISTERENDE TRAPPEROM.

Foreløpig - 31.05.21

SYMBOLFORKLARING

- EI 60 A2-s1,d0 [A60]
- REI 90 A2-s1,d0 [A90]
- 8 Heisdør E 90 [P90]
- 12 EI_2 60-C_{S_a} [B60 selvlukker, terskel og tette
- Adkomstvei for brannvesen
- Rømningsretning

KSper 15.06.21

Lik dato på alle tegninger

Rev.	Endring	Utf.	Kontr.	Dato

Oppdragsgiver: Agnes Utvikling AS
Utført av: agasvt
Kontr. av: nobrek
Dato: 31.05.2021
Ansvarlig: noråer
Tittel: Sjøparken Øy 3C
Målestokk: 1:200
Format: A3
Plan U
Brannskisse - foreløpig
BRANNTEGNING
Sweco oppdragsnr: 10224918
Sweco oppdragsleder: Astrid Vestbø
SWECO
Tegningsstatus: A
Fagdisiplin: RIBR
Tegningsnummer (bygg-et-fag-syst-type-løpenr): 100
Status: -
Rev.: -

\\NOPORFS001\OPPDRAG\326151\10224918_SJØPARKEN_ØY_3C\000\07 MODELLER OG TEGNINGER\03 FAGMODELLER RIBR 31.05.2021

ambita

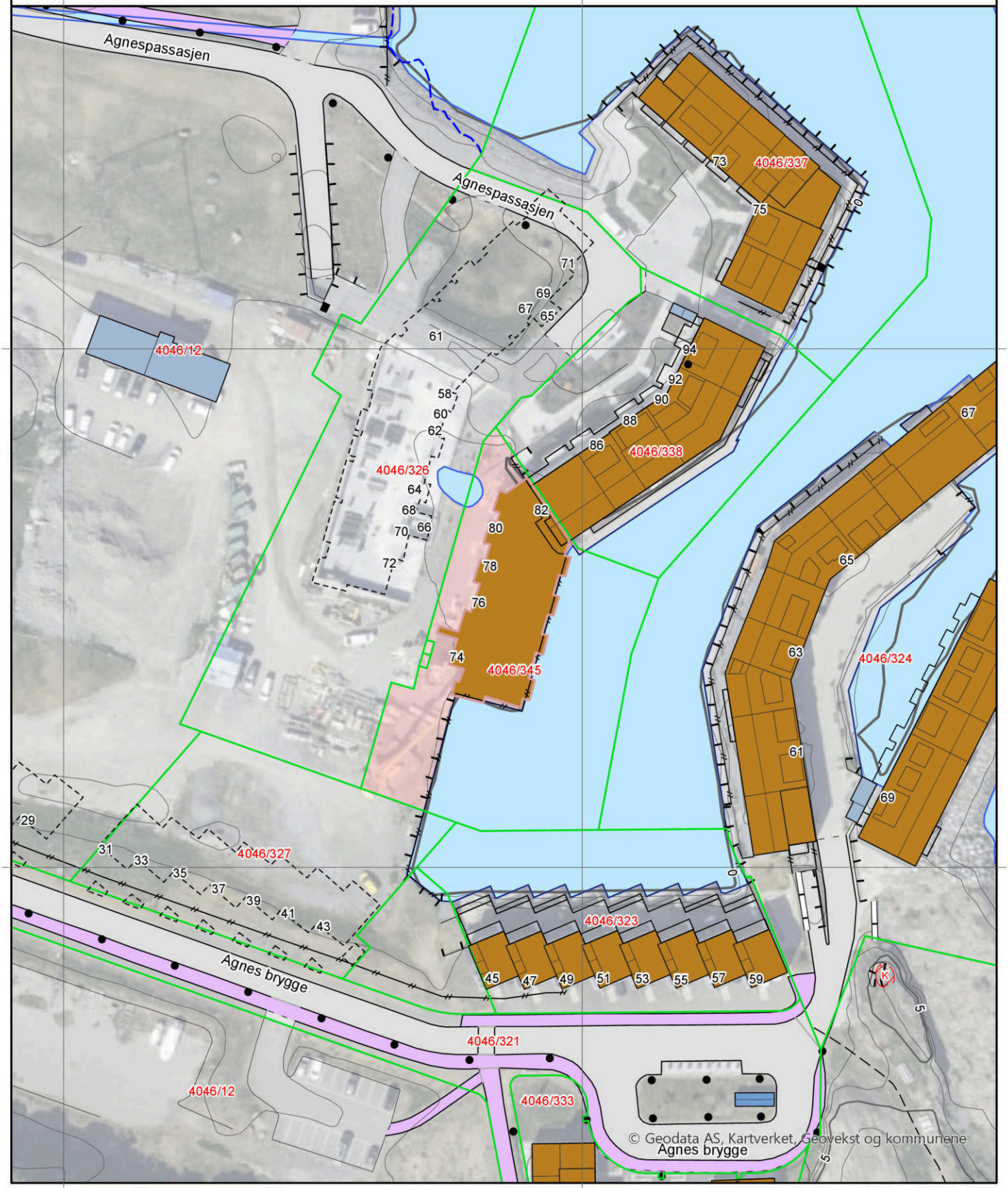
Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/4046/345/0/13

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.4.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

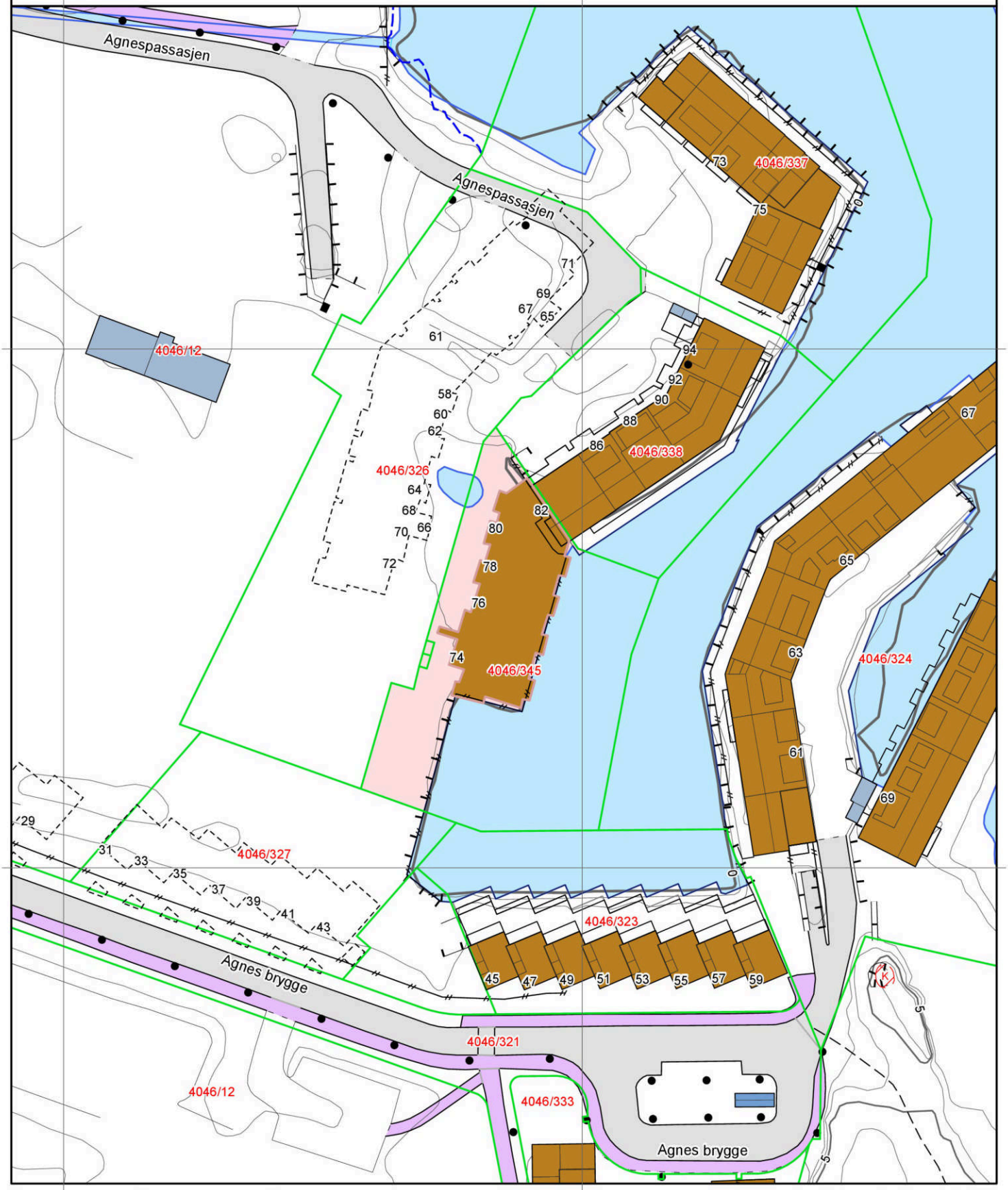
Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/4046/345/0/13

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.4.2025



0 25 50 m

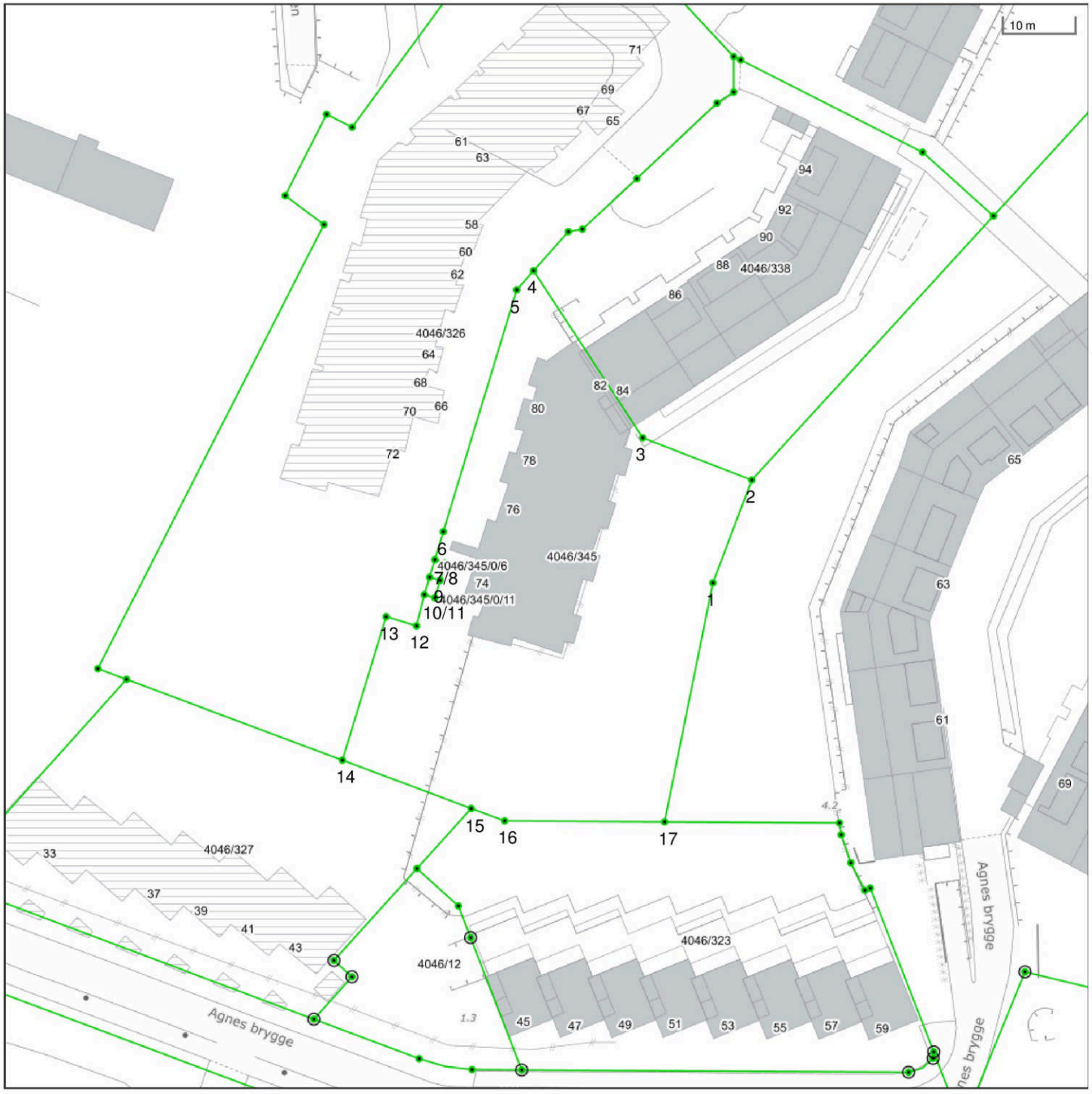
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 23.04.2025

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4046/345//13



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	2 527,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6541726,02376	**Øst**	559479,827674	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6541741,16	559509,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,55	
2	6541755,81	559514,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,57	
3	6541761,54	559499,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,58	
4	6541784,97	559483,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,28	
5	6541782,23	559480,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,62	
6	6541747,8	559471,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,82	
7	6541743,834	559469,956	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,12	
8	6541743,4029	559471,4598	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,56	
9	6541740,9108	559470,7459	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,59	
10	6541738,419	559470,032	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,59	
11	6541738,85	559468,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,56	
12	6541734,415	559467,492	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,55	
13	6541735,65	559463,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,49	
14	6541715,228133	559457,278891	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,25	
15	6541708,68	559475,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,51	
16	6541706,99	559480,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,05	
17	6541707,2	559503,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,69	

Utskriftsdato: 23.04.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4046	**Bruksnr.**	345	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Agnespassasjen 82, 3290 STAVERN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	8 048,64 kr
Renovasjon	3 274,92 kr
Vann	5 490,00 kr
Sum	**16 813,56 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Nedgravd konteiner	1 stk	3 275,00 kr	1/1	0 %	3 275,00 kr	818,74 kr
Forbruk Vann >70m²	1 ab	2 970,00 kr	1/1	0 %	2 970,00 kr	742,50 kr
Forbruk Avløp>70m²	1 ab	3 595,00 kr	1/1	0 %	3 595,00 kr	898,76 kr
Abonnement Vann	1 ab	2 738,75 kr	1/1	0 %	2 738,75 kr	684,67 kr
Abonnement Avløp	1 ab	5 420,00 kr	1/1	0 %	5 420,00 kr	1 354,99 kr
				Sum	**17 998,75 kr**	**4 499,66 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

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

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

Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

Statsforvalteren har nå opphevet båndleggingssonen for nytt dobbeltspor gjennom Larvik kommune. Dette er gjort fordi staten ikke har prioritert midler til videre planlegging eller bygging gjennom Larvik i gjeldende Nasjonal transportplan for 2025-2036, som ble vedtatt i Stortinget i juni.

Båndleggingssonen altså er opphevet skal man se bort fra sonen med tilhørende bestemmelser med umiddelbar virkning. Det gjelder følgende båndleggingssoner og tilhørende bestemmelser:

- KDP Larvik by – sone H710_1, H710_2 og H710_3, bestemmelse § 8-5 pkt. 1-3
- Kommuneplanens arealdel – sone H710_1 og H710_2, bestemmelse § 8-5 pkt. 1 og 2.

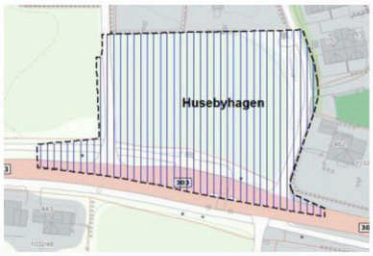
Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2021-2033

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

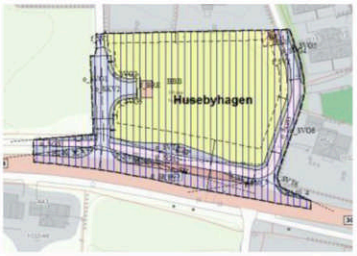
Reguleringsplanforslag

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

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



Varslet planarbeid



Høringsforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 19.07.2024

Larvik brann og redning

Larvik kommune

Informasjon om nedgravde oljetanker

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

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

I henhold til lokal forskrift skal oljetanker som ikke lenger er i bruk fjernes
https://lovdata.no/forskrift/2018-10-24-1630

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

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

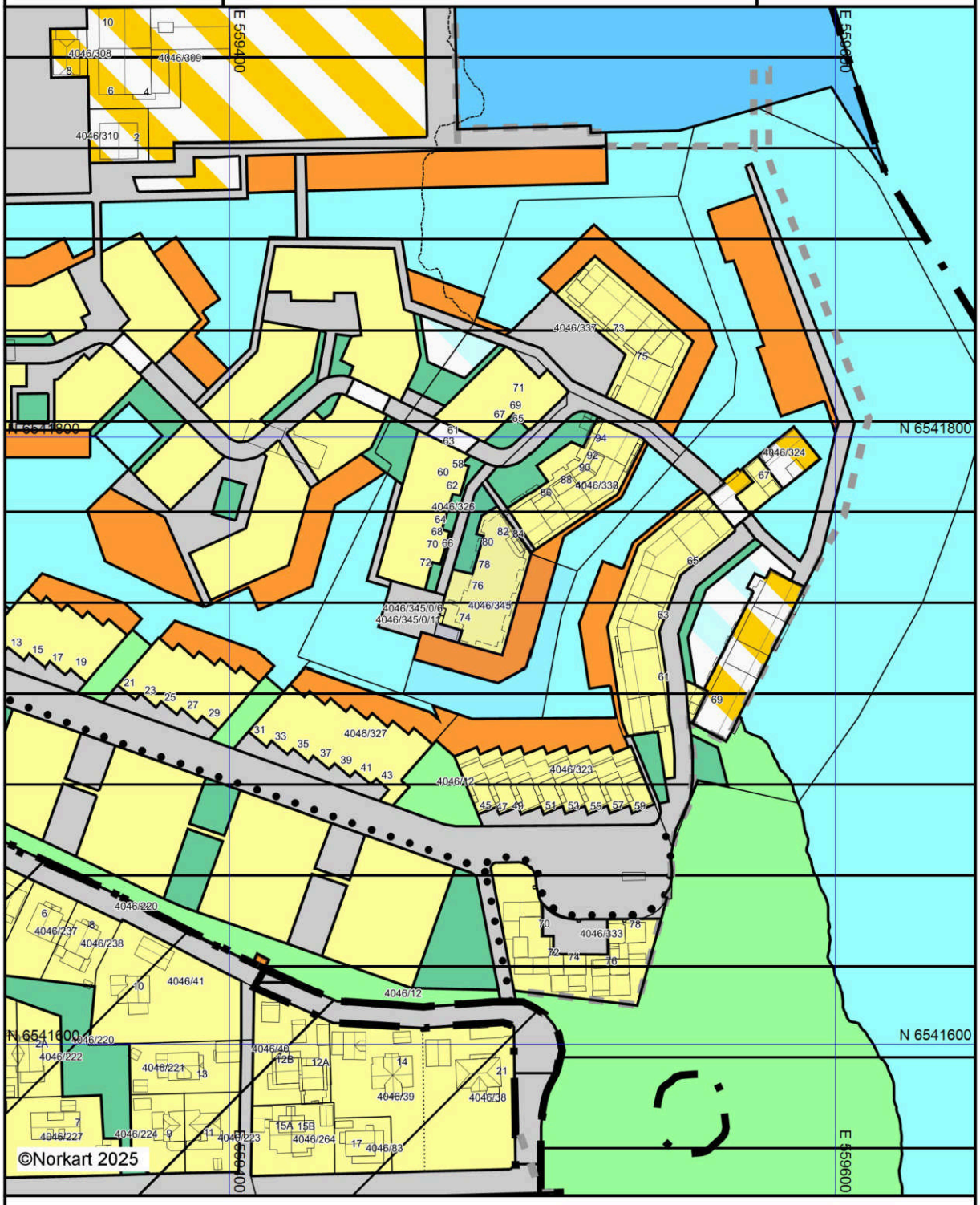
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4046/345/0/13
Adresse: Agnespassasjen 82
Dato: 23.04.2025
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



Utskriftsdato: 23.04.2025

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4046	**Bruksnr.**	345	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse:	Agnespassasjen 82, 3290 STAVERN								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg Brukstillatelse 2023. Ferdigattest 2024	2023	109.9 m^2	1	☒
		m^2		☐
		m^2		☐
		m^2		☐

Kommentarer	

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 23.04.2025

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4046	**Bruksnr.**	345	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse:	Agnespassasjen 82, 3290 STAVERN								

	Nei	Ja
Det er registrert heftelser på utestående kommunale eiendomsgebyr.	☒	☐
Eiendommen har utestående kommunale gebyr med kr.	0,-	
For termin:		
Kommentarer:		

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Larvik kommune

Ledningskart

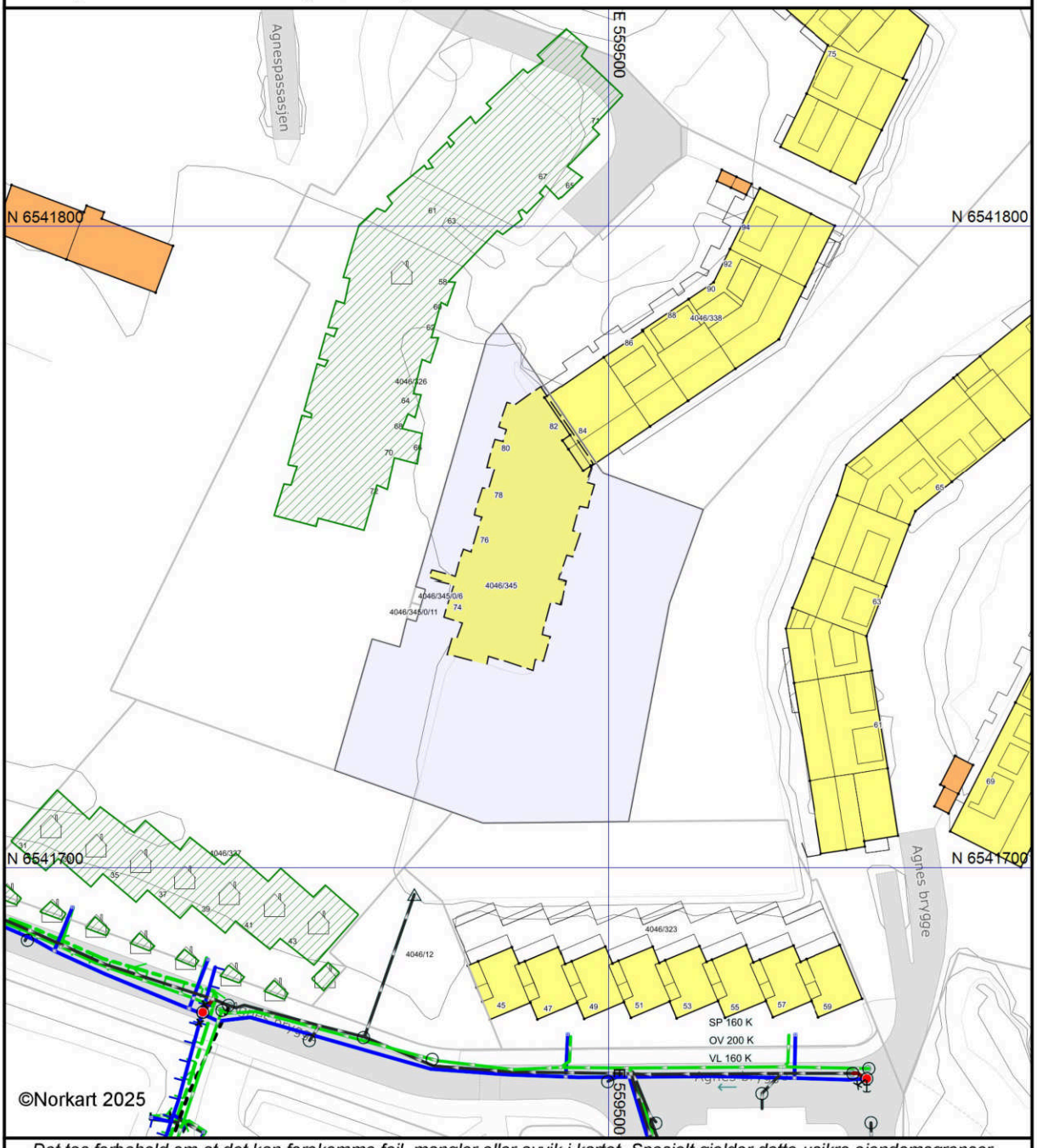
Eiendom: 4046/345/0/13
Adresse: Agnespassasjen 82
Dato: 23.04.2025
Målestokk: 1:1000

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: 23.04.2025

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.**	4046	**Bruksnr.**	345	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Agnespassasjen 82, 3290 STAVERN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201812
Navn	Kommunedelplan for Stavern by 2021-2033
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7155/Bestemmelser%20KDP%20Stavern%20by%20rev.%204.pdf
Delarealer	**Delareal** 614 m^2 **Arealbruk** Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 169 m^2 **Arealbruk** Uteoppholdsareal,Nåværende
	Delareal 38 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 823 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

	Delareal	892 m^2
	Arealbruk	Friluftsområde,Nåværende
	Delareal	2 536 m^2
	KPHensynsonenavn	H910_1
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202403
Navn	Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201209	
Navn	Sjøparken Agnes	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	23.10.2013	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7779/Bestemmelser%20Sj%c3%b8parken%20Agnes.pdf	
Delarealer	**Delareal**	172 m^2
	Formål	Uteoppholdsareal
	Feltnavn	f_U13
	Delareal	869 m^2
	Formål	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Feltnavn	o_FS4
	Delareal	818 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn	f_B3.5
	Delareal	676 m^2
	Formål	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Feltnavn	f_S10

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202503
Navn	Sjøparken Agnes

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	XXXX
Navn	Sjøparken Regulering Syd
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	XXXX
Navn	Sjøparken Regulering Syd
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202503
Navn	Sjøparken Agnes
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

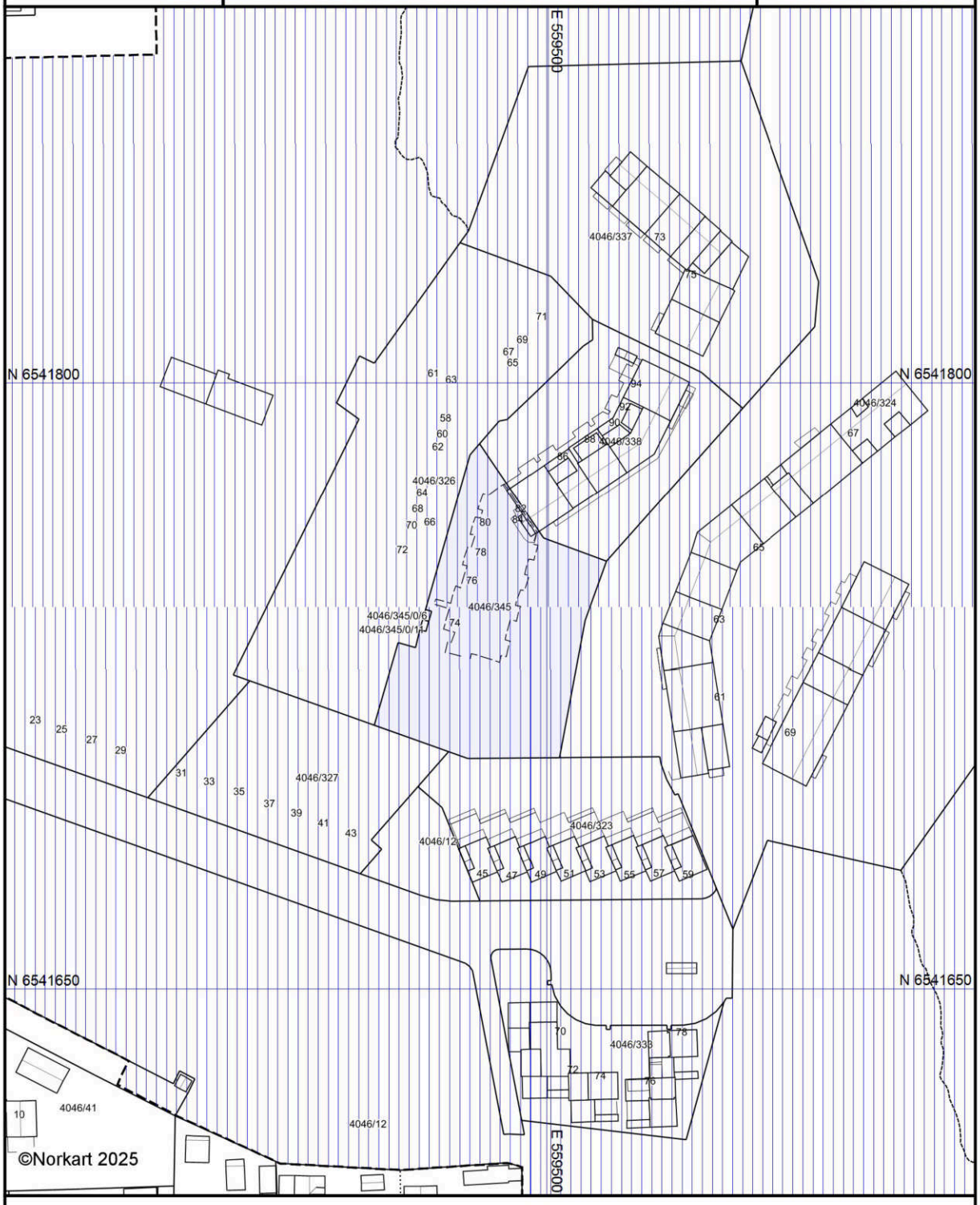
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4046/345/0/13
Adresse: Agnespassasjen 82
Dato: 23.04.2025
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

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

| Abc | Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplar

Planens begrensning

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Bygningsavgrensning for tiltak

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

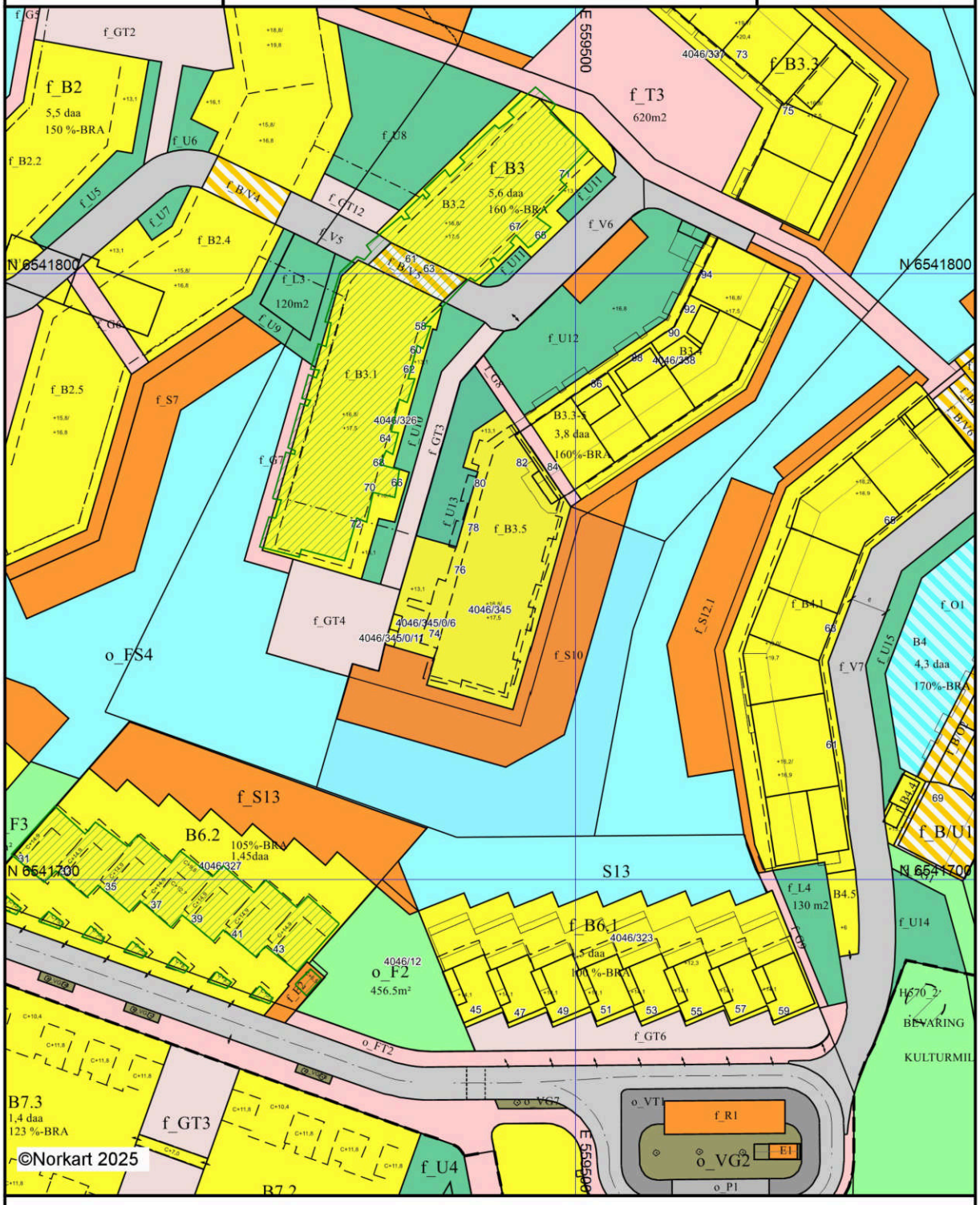
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4046/345/0/13
Adresse: Agnespassasjen 82
Dato: 23.04.2025
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 boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Trafikkområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles gangareal

Reguleringsplan-Fornyelsesområder (PBL198
- Fornyelsesområder

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Molo
- Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Turdrag
- Turveg
- Friområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Angitt formål i sjø og vassdrag/ andre angitte

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Angitthensyngrense
- Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Bru
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert nytt tre
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

Tiltak
- BygningTiltak

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

Utskriftsdato: 23.04.2025

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.**	4046	**Bruksnr.**	345	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Agnespassasjen 82, 3290 STAVERN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

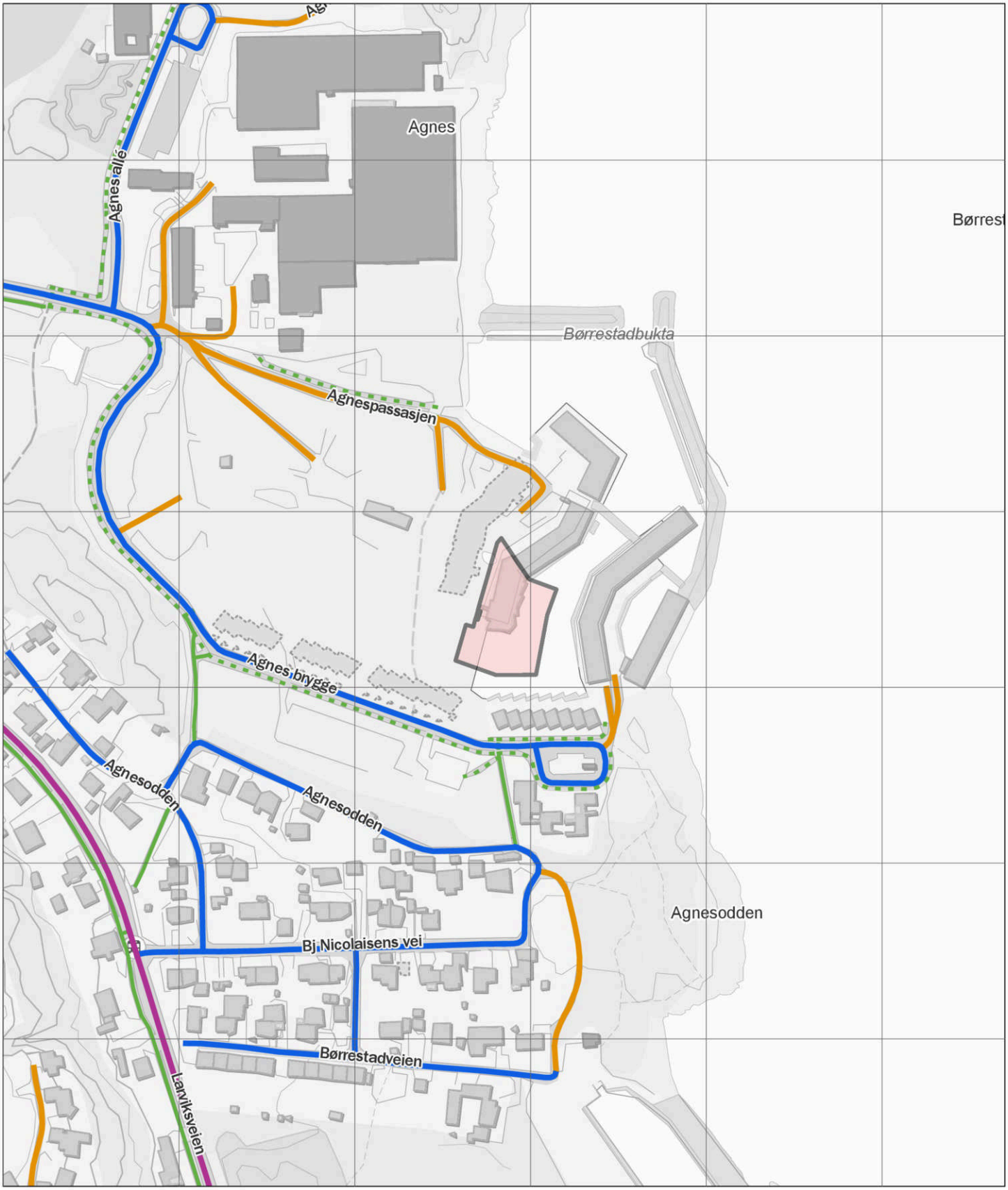
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Vegstatuskart

Kommune: Larvik
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 4046/345/0/13
Adresse: Agnespassasjen 82, 3290 STAVERN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 23/04/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Rekvirent iht. følgebrev
Org nr Hjemmelshr.
996 420 177

STATENS KARTVERK

HEFTELSE – PLIKTIG MEDLEMSSKAP

Agnes Utvikling AS (org. nr. 987 549 432) er eier og utvikler av gnr 4046, bnr. 12 i Larvik kommune.

Eier av gnr 4046, bnr. 326 skal ha plikt til å være medlem av Sjøparken Driftsforening (org.nr 819 890 382) som skal drifte fellesområder og fellesfunksjoner innenfor prosjektet Sjøparken. Det påhviler også en forpliktelse til å følge Sjøparken Driftsforening sine til enhver tid gjeldende vedtekter, samt betale en andel av Driftsforeningens utgifter. Forpliktelsen inntrer fra hjemmelsovergang.

Denne heftelse skal tinglyses på eiendommen gnr. 4046, bnr. 326.

Forpliktelsen kan ikke avlyses uten samtykke fra Sjøparken Driftsforening (org.nr 819 890 382) og Agnes Utvikling AS (org.nr. 987 549 432).

Larvik, den 07.02.2018

For Agnes Utvikling AS (org.nr. 987 549 432)

Thor Bendik Berg

Petter Grendahl

Doknr: 625898 Tinglyst: 09.04.2018
STATENS KARTVERK

Advokatfirmaet Heavind AS
Kittil Erikrud Bergan
Advokat
RETT KOPI BEKREFTES
den 5/4 2018

Erklæring

ArkivsakID:	Journalnr:
15/8938	294 og 295/15

0709 Larvik Kommune, Org.nr. 974 585 464

Doknr: 1205183 Tinglyst: 23.12.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MIDLERTIDIG DISPENSASJON:

I forbindelse med fradeling av gbnr. 4046/323 og 4046/324 er det gitt midlertidig dispensasjon fra krav om opparbeiding av vei, vann og avløp ihht. plan- og bygningsloven §18-1.
Dispensasjonen kan tilbakekalles med den virkning at eieren(e) av disse eiendommene får plikt til opparbeidelse av vann, vei og avløp fram til tomtene innenfor rammer som er angitt i plan- og bygningslovens kap. 18.

ADKOMSTVEI:

Gbnr. 4046/323 og 4046/324 skal ha rett til kjøreadkomst fra offentlig vei på regulert vei over gbnr. 4046/12 frem til sine tomtegrenser som vist med grønn farge på kartbilaget.

LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP:

Gbnr. 4046/323 og 4046/324 skal ha rett til legging og vedlikehold av ledninger for vann og avløp over gbnr. 4046/12 som vist med blå farge på kartbilaget.

PARKERINGSPLASSER:

Gbnr. 4046/324 skal ha rett til 16 parkeringsplasser på gbnr. 4046/12 i framtidig garasje-kjeller på felt B3 (B3.1 – B3.5) i reguleringsplanen for Sjøparken Agnes som vist med rød farge på kartbilaget.

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

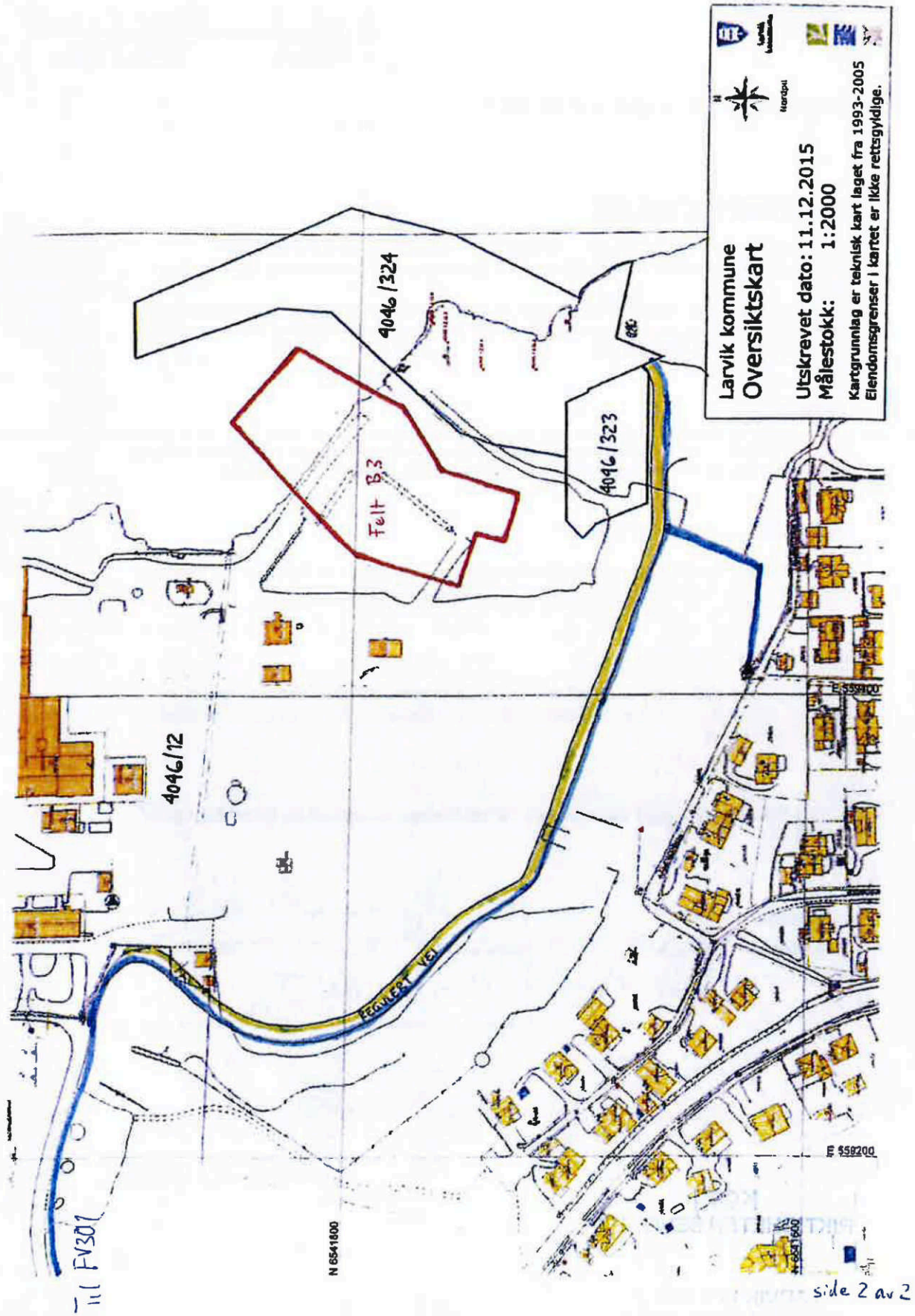
Underskrifter: for Agnes Utvikling AS

For eiendom (gbnr)	Sted og dato:	Underskrift:	Org.nr:
4046/12	05/0, 14.12.15	Thor Bendik Berg Styreleder, Thor Bendik Berg	987 549 432
		Styremedlem, Petter Grendahl	

PETTER GRENDAHL

KOPI
RIKTIGHETEN BEVITNES
Heike N. Mylva 16/12-2015
LARVIK KOMMUNE
PLAN, BYGGESAK, LANDBRUK OG GEODATA

side 1 av 2


Larvik kommune
Oversiktskart
Utskrevet dato: 11.12.2015
Målestokk: 1:2000
Kartgrunnlag er teknisk kart laget fra 1993-2005
Eiendomsgrenser i kartet er ikke rettsgyldige.
4046/324
4046/323
4046/12
Felt B3
FEVLEFAR VEI
E 559100
E 559200
N 6541600
Til FV301
side 2 av 2

Revisjon 0

Rekvirent iht følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt
986420177
org.nr./fødselsnr.

AVTALE OM FELLESFUNKSJONER

mellom

Sjøparken Agnespassasjen Borettslag
(B3B)

og

AGNES UTVIKLING AS
(B3C)

Partene er omtalt som en "**Part**" eller i sammen "**Partene**".

1. Formål og bakgrunn

Partene eier eiendommene gnr./bnr. 4046/338 og 4046/345 i Stavern, i Larvik kommune (**Eiendommene**).

Eiendommene ligger ved siden av hverandre og bebyggelsen henger sammen ved akse 21 med Plan _U, trappereproer og tak. Eiendommene deler også enkelte installasjoner og funksjoner. Denne avtalen er inngått for å fordele ansvar og kostnader i forbindelse med det som deles mellom Eiendommene.

18-9-23
Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

(i) Betong og - dekker/trapper med rekkverk + tretrapp til kanal og reproer mellom yttervegger akse A20 og A21. **Vedlegg 1**.

(ii) Trapperom/Heis/sluserom m/dører, slik disse er tegnet inn i **Vedlegg 1**.

(iii) Tak/himling over adkomst trapp/repos, slik disse er markert i **Vedlegg 1**.

(iv) Varmekabler i trapp og repos, samt strøm til disse, innstøpt i deler av areal markert i **Vedlegg 1**.

(v) Felles branntavle og ledeskilt iht. bilde i **Vedlegg 2**.

(vi) Ringeklokketablå, slik dette er angitt i bilde i **Vedlegg 3**.

I fellesskap er tiltakene avmerket som angitt i dette punkt (i) til (vi) omtalt som "Tiltakene".

2. Fordeling av kostnader i forbindelse med Tiltakene

Partene skal fordele alle kostnader til drift, vedlikehold og utskiftninger i forbindelse med Tiltakene forholdsmessig basert på antall boligenheter pr. Eiendom.

3. Drift / vedlikehold / utskiftninger av Tiltakene

Det er som utgangspunkt den Eiendom hvis fellesfunksjonen/installasjonen er plassert på som har ansvaret for selve driften og vedlikeholdet.

Partene skal ha vederlagsfri gjensidig adkomst til drift, vedlikehold og utskiftninger av Tiltakene, herunder nødvendige endringer i forbindelse med slike tiltak.

Doknr: 1010630 Tinglyst: 18.09.2023
STATENS KARTVERK

Revisjon 0

4. Tinglysning

Partene samtykker i at denne avtalen (eller innholdet i avtalen) skal tinglyses på Eiendommene.

Stavern den 22 / 05 2023

For Sjøparken Agnespassasjen Borettslag (929 183 282)

Thomas Selander Eriksen
Styreleder

Styremedlem

OSLO 14/5 2023

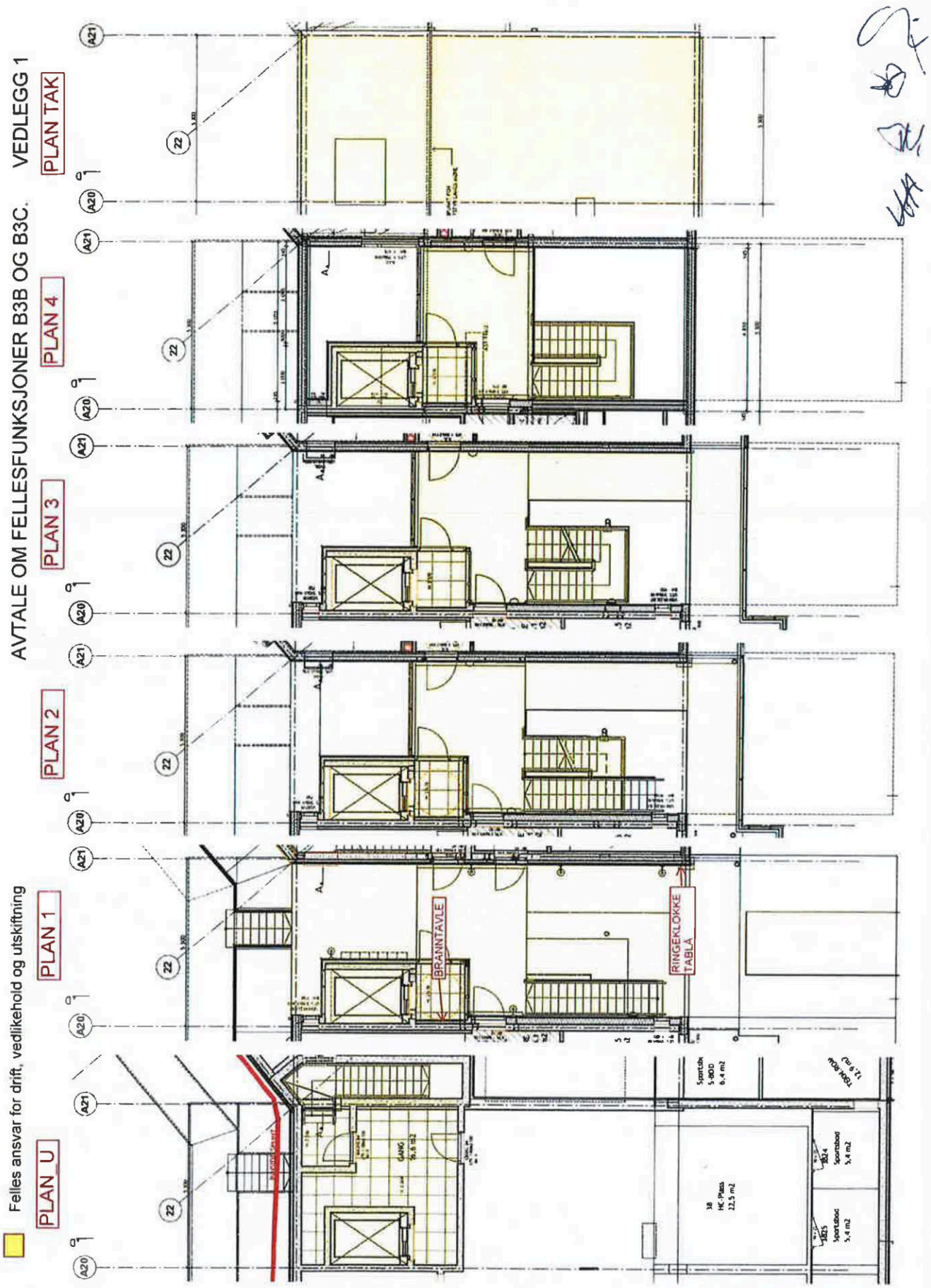
FOR AGNES UTVIKLING AS (987549432)

P. MORTENSEN

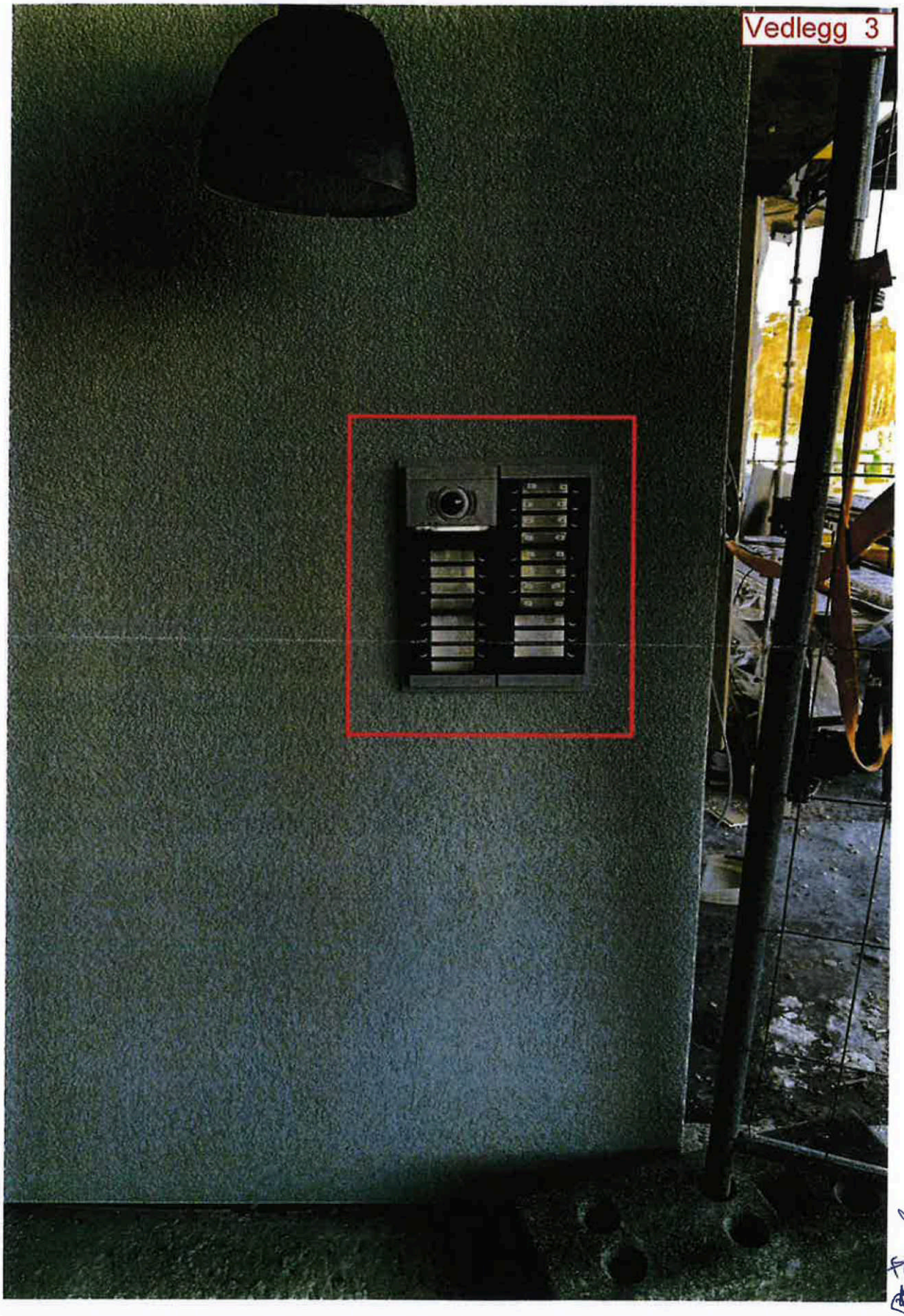
HEGE HIDLE AASER

Ref. kopi bekreftes

STATENS KARTVERK


AVTALE OM FELLESFUNKSJONER B3B OG B3C. VEDLEGG 1
PLAN TAK
PLAN 4
PLAN 3
PLAN 2
PLAN 1
PLAN_U
BRANNTAVLE
RINGEKLOKKE TABLÅ
Felles ansvar for drift, vedlikehold og utskiftning


Vedlegg 2
INNSATSPLAN - BRANNBEREDSKAP


Vedlegg 3

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613740158
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
986420177	ADVOKATFIRMAET HAAVIND AS		Postboks 359 Sentrum, 0101 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3805	4046	345

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3805	4046	345	0	1	41 / 1535	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	345	0	2	95 / 1535	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	345	0	3	94 / 1535	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	345	0	4	94 / 1535	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	345	0	5	111 / 1535	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	345	0	6	65 / 1535	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	345	0	7	78 / 1535	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	345	0	8	94 / 1535	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	345	0	9	94 / 1535	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	345	0	10	111 / 1535	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	345	0	11	65 / 1535	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	345	0	12	78 / 1535	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	345	0	13	110 / 1535	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	345	0	14	131 / 1535	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	345	0	15	154 / 1535	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	345	0	16	116 / 1535	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	345	0	17	1 / 1535	Næringsseksjon	Nei	Nei
3805	4046	345	0	18	1 / 1535	Næringsseksjon	Nei	Nei
3805	4046	345	0	19	1 / 1535	Næringsseksjon	Nei	Nei

Doknr: 822284 Tinglyst: 02.08.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/822284/200
Uthentet 2025-04-24 10:33

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3805	4046	345	0	20	1 / 1535	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/822284/200
Uthentet 2025-04-24 10:33

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

Søknad om seksjonering

il Kartverket.

dresse

Kontaktperson
Anne-Elin Gvam

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	
Advokatfirmaet Haavind AS v/adv. Kittil Bergan	986 420 177	k.bergan@haavind.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 359 Sentrum	0101	Oslo	95810227

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3805	Larvik	4046	345	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
987549432	Agnes Utvikling 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

Samlebrøk (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	B	41	B	13	B	110	B	25				37				49			
2	B	95	B	14	B	131	B	26				38				50			
3	B	94	B	15	B	154	B	27				39				51			
4	B	94	B	16	B	116	B	28				40				52			
5	B	111	B	17	N	1		29				41				53			
6	B	65	B	18	N	1		30				42				54			
7	B	78	B	19	N	1		31				43				55			
8	B	94	B	20	N	1		32				44				56			
9	B	94	B	21				33				45				57			
10	B	111	B	22				34				46				58			
11	B	65	B	23				35				47				59			
12	B	78	B	24				36				48				60			
Sum tellere:		1535				Nevner =		1535											

Dato	Innsenderens underskrift

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.

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
27.4.23	

RETT KOPI BEKREFTES
Oslo, 27/4 2023

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
Oslo 24/4-23		HEGE HIDLE ÅRSER
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 24/4-23		PER MORTENSEN
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

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)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3805	LARVIK	4046	345	

Dato	Underskrift	Stempel
16/6-23	Anne-Elin Gran	Larvik kommune Geodata

Dato	Innsenderens underskrift
27.4.23	

RETT KOPI BEKREFTES
Oslo, 27/4 2023

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.	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	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato 27.4.23 | Innsenderens underskrift

RETT KOPI BEKREFTES
Oslo 27.4.2023

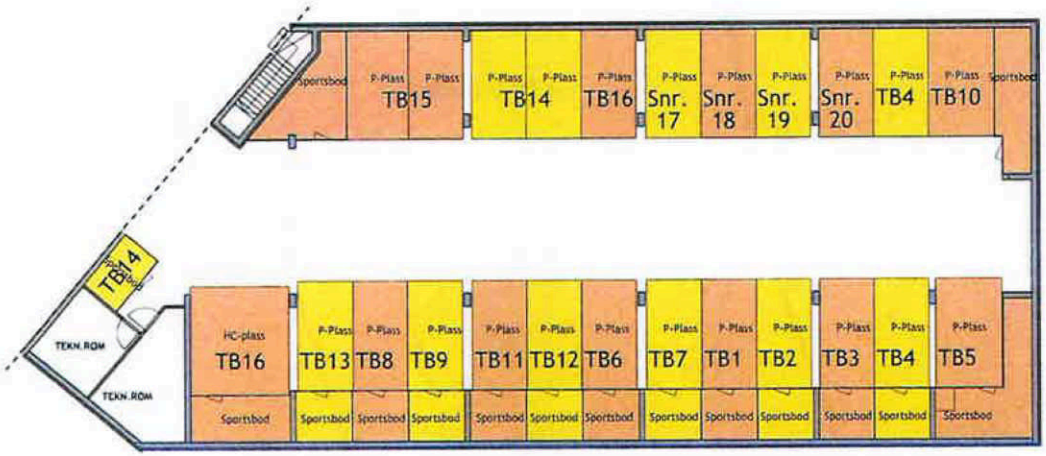
Side 1 av 6



Rett kopi bekreftes.

Side 8 av 12
Attestert kopi av dok.nr. 2023/822284/200
Uthentet 2025-04-24 10:33
Kartverket

Side 2 av 6
Gbnr. 4046/345



PROSJEKT: SJØPARKEN ØY 3C Gnr./Bnr. 4046/345 Agnespassasjen 74-82

= SEKSJONER
= FELLESAREAL BYGNING
Snr. 1 = SEKSJON NR. 1
TB1/TG1 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJON NR. 1

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS

TEGNING: PLAN U

FASE: SEKSJONERINGSTEGNINGER
MÅL A3: 1:200
TEGN.NR.: A22-10U
DATO: 12.04.23 SIGN: TJ/MJ
REVIDERT DATO: 09.06.23 SIGN: TJ/MJ REV: A

MER arkitektur

Side 3 av 6



PROSJEKT: SJØPARKEN ØY 3C Gnr./Bnr. 4046/345 Agnespassasjen 74-82

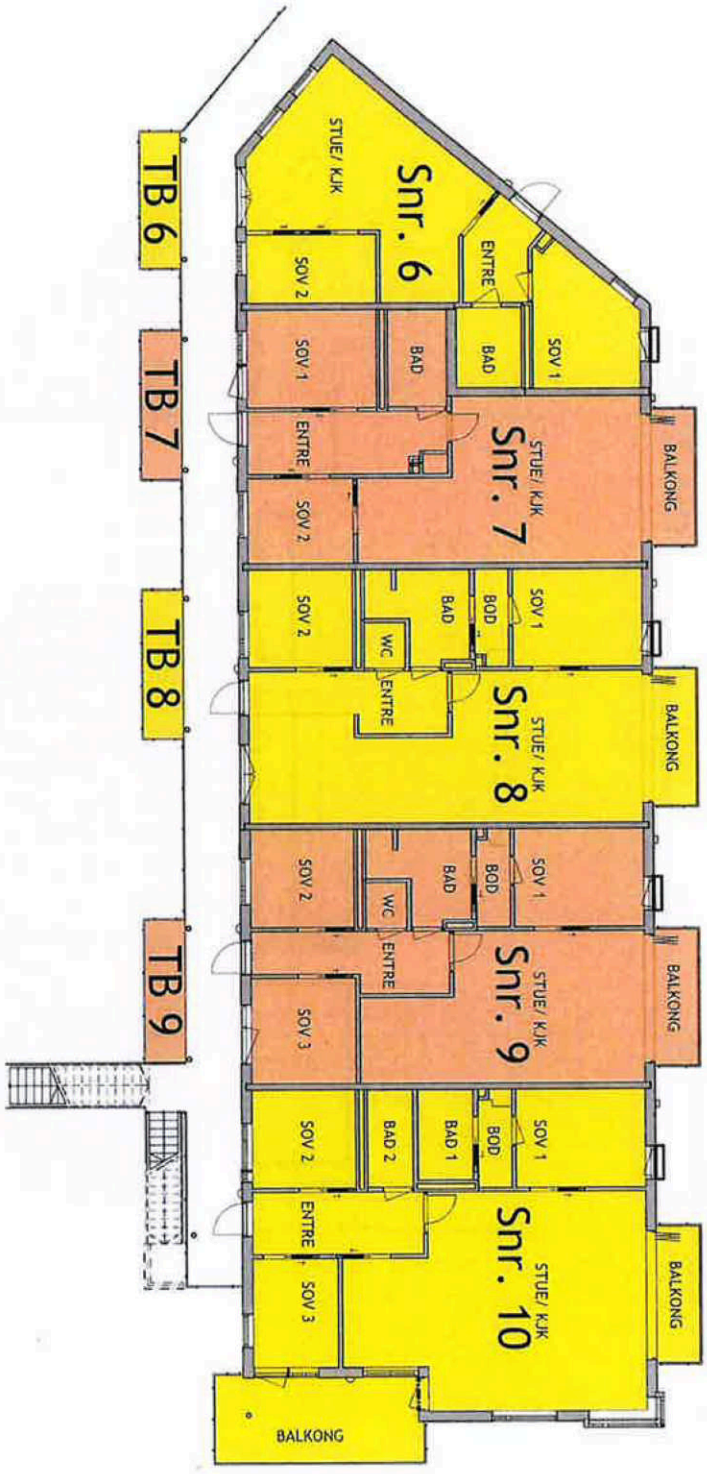
= SEKSJONER
= FELLESAREAL BYGNING
Snr. 1 = SEKSJON NR. 1
TB1/TG1 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJON NR. 1

FASE: SEKSJONERINGSTEGNINGER
TEGNING: PLAN 1
MÅL A3: 1:200
DATO: 12.04.23 SIGN: TJ/NJ
REVIDERT DATO: 26.05.23 SIGN: TJ/NJ
TEGN.NR. A22-101
REV: A

MER arkitektur

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS

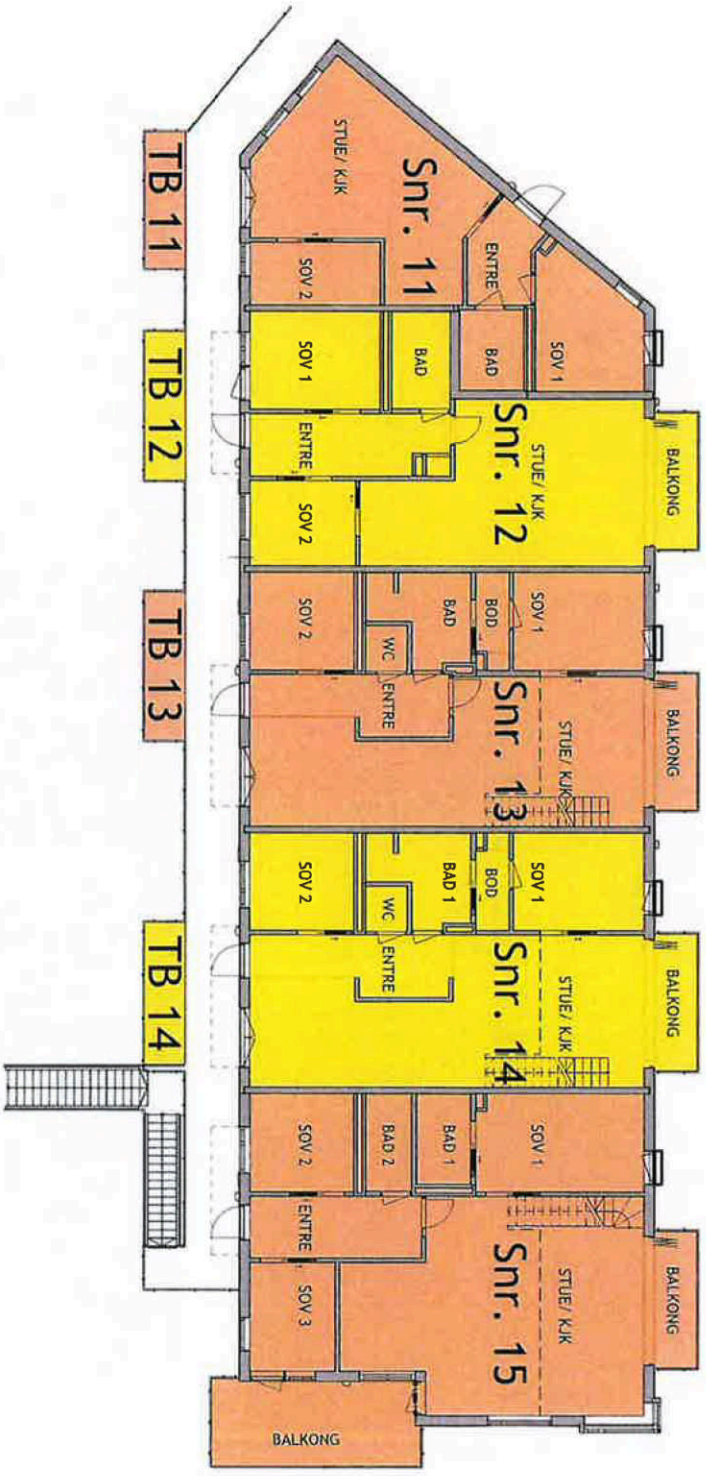
Side 4 av 6
Gbnr. 4046/345



PLAN 2

Side 5 av 6

Gbnr. 4046/345



PLAN 2

Side 6 av 6

Gbnr. 4046/345



PLAN 4.

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614746392
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
986420177	ADVOKATFIRMAET HAAVIND AS		Postboks 359 Sentrum, 0101 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3909	4046	345

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1333156 Tinglyst: 17.04.2024
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2024/1333156/200
Uthentet 2025-04-24 10:33

Side 1 av 8

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

Søknad om reseksjonering

...aet til Kartverket.	
...ens adresse	Kontaktperson: Anne-Elin Gran

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Advokatfirmaet Haavind AS v/adv. John C. Deighan	986 420 177	932008157	47 48 79 41
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Postboks 359 Sentrum	0101	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3805	Larvik kommune	4046	345	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
6	290565 [redacted]	Katrine S Bjærum Haugstad	1/2
6	040461 [redacted]	Ole Fredrik Haugstad	1/2
11	240350 [redacted]	Per Erik Nilsen	1/2
11	131055 [redacted]	Tone Lahaug Nilsen	1/2

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
6	B	65	BG
11	B	65	BG
		Nevner = 1535	

Dato	Innsenderens underskrift
05.12.2023	John C.D.

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Omgjøring av del av fellesareal til tilleggsdeler.

Omgjøring av del av fellesareal slik at seksjon 6 og 11 tillegges tilleggsarealer i grunn som anvist i ny vedlagt situasjonsplan.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt 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) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen 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 reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
05.12.2023	John C.D.

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen 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

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. 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 seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
6	Agnes 22/11-23	Katrine SB Haugstad	Katrine S Bjærum Haugstad
6	Agnes 22/11-23		Ole Fredrik Haugstad
11	Agnes 24/11-23	Per Erik Nilsen	Per Erik Nilsen
11	Agnes 24/11-23	Tone Lahaug Nilsen	Tone Lahaug Nilsen
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
05.12.2023	John C.D.

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Stavern 25/11-23	Kjell Brandsæther.	Kjell Brandsæther
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Tor Geir Engebretsen
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

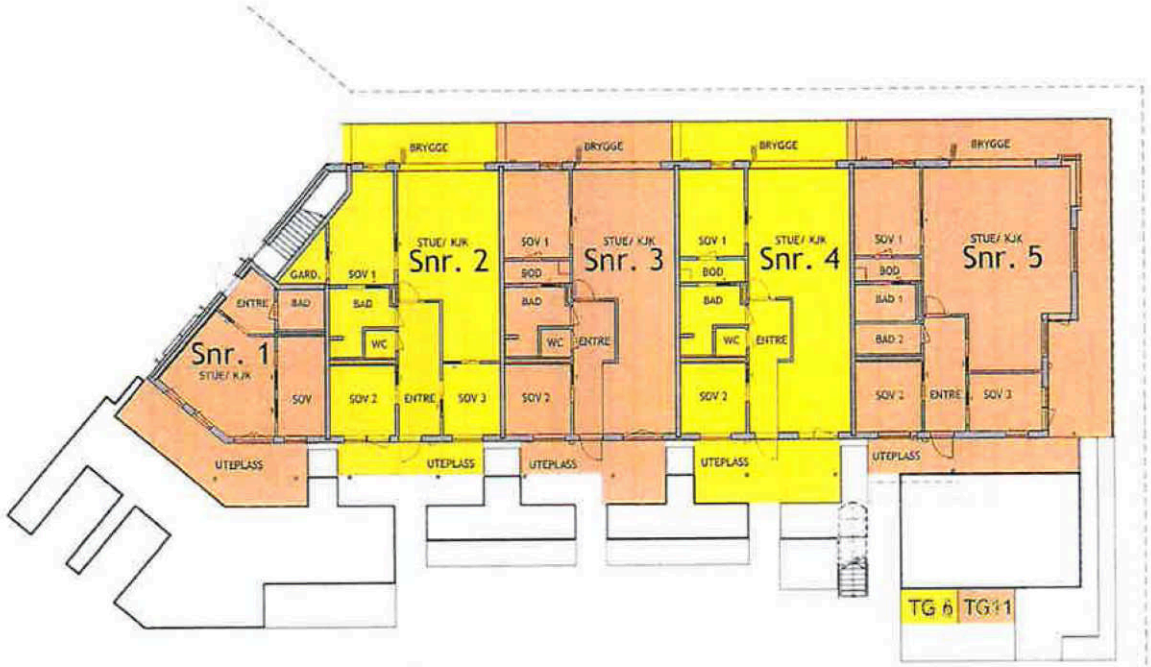
15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3909	LARVIK	4046	345		6005 11

Dato	Underskrift	Stempel
21/3-24	Anne-Eliv Gran	Larvik kommune Geodata

Dato	Innsenderens underskrift
05.12.2023	John C.D.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1333156/200
Uthentet 2025-04-24 10:33



PROSJEKT: SJØPARKEN ØY 3C Gnr./Bnr. 4046/345 Agnespassasjen 74-82

= SEKSJONER
= FELLESAREAL BYGNING
Snr. 1 = SEKSJON NR. 1
TB1/TG1 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJON NR. 1

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS

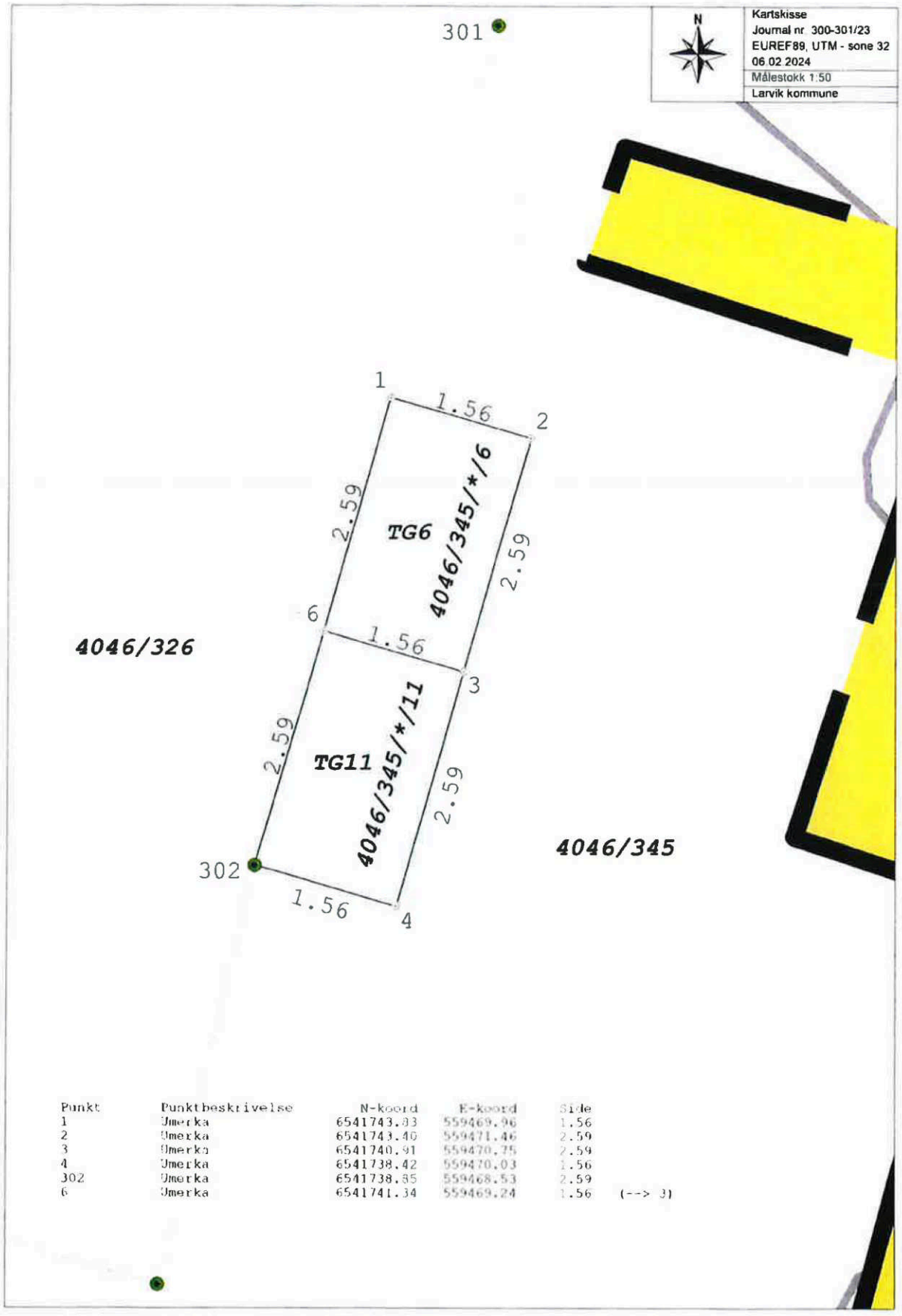
TEGNING: **PLAN 1**

FASE: SEKSJONERINGSTEGNINGER

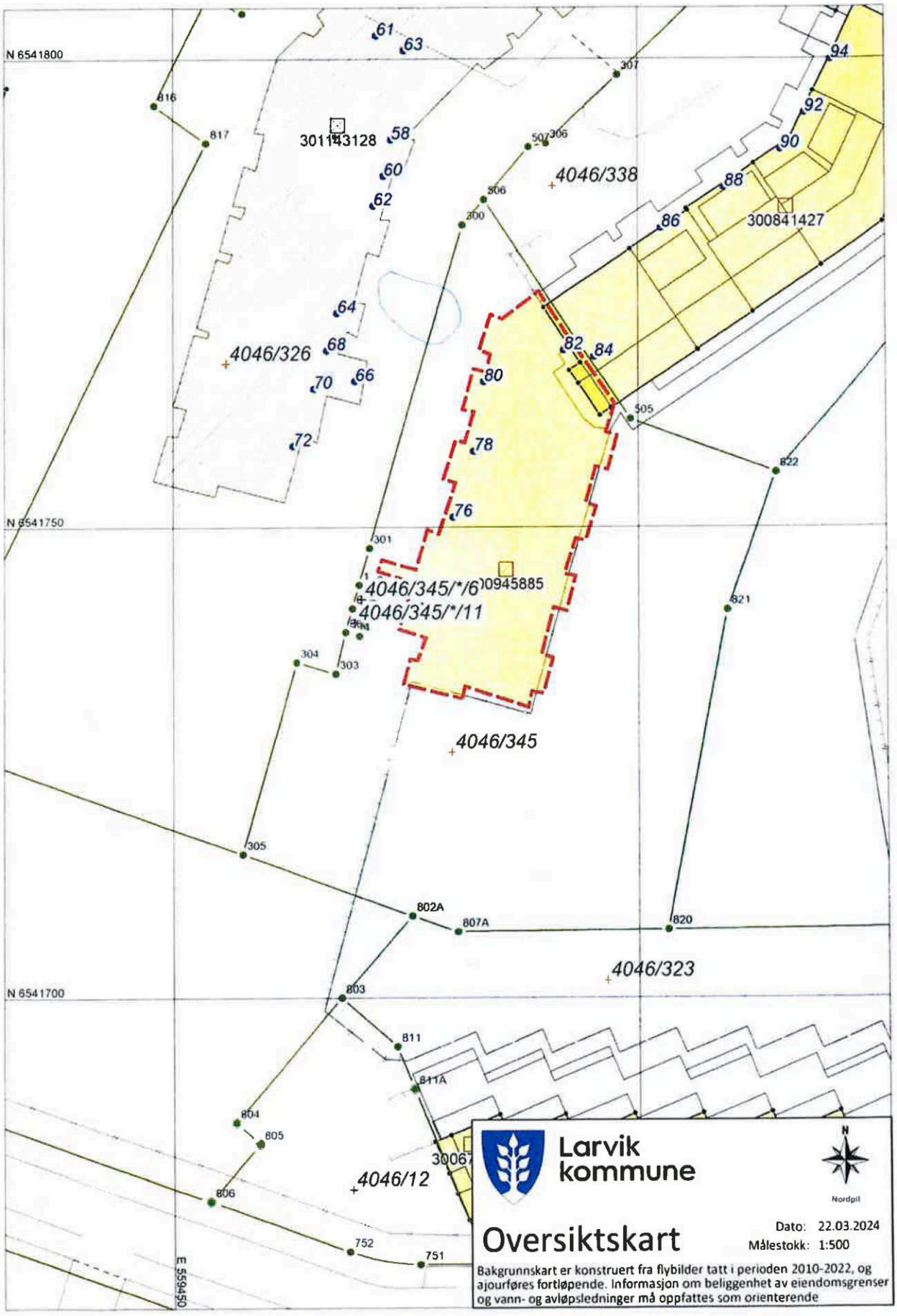
MÅL A3:	TEGN NR.
1:200	A22-101
DATO: 12.04.23	SIGN: TJ/MJ
REVIDERT DATO: 08.11.23	SIGN: MHT/MJ
REV: B	

MER arkitektur

Side 1 av 1



Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	
1	Umerka	6541743.83	559469.96	1.56	
2	Umerka	6541743.40	559471.46	2.59	
3	Umerka	6541740.91	559470.75	2.59	
4	Umerka	6541738.42	559470.03	1.56	
302	Umerka	6541738.85	559468.53	2.59	
6	Umerka	6541741.34	559469.24	1.56	(--> 3)


N 6541800
N 6541750
N 6541700
E 559450
61
63
58
60
62
64
68
66
70
72
94
92
90
88
86
82
84
80
78
76
4046/326
4046/338
4046/345/*/6
4046/345/*/11
4046/345
4046/323
4046/12
300841427
300945885
816
817
307
306
305
304
303
301
822
821
820
802A
807A
803
811
811A
804
805
806
752
751
Larvik kommune
Nordpil
Oversiktskart
Dato: 22.03.2024
Målestokk: 1:500
Bakgrunnskart er konstruert fra flybilder tatt i perioden 2010-2022, og ajourføres fortløpende. Informasjon om beliggenhet av eiendomsgrenser og vann- og avløpsledninger må oppfattes som orienterende

Avtale om adkomstrettigheter, Agnespassasjen
Reguleringsfelt B1, B2 og B3

Doknr: 727954 Tinglyst: 04.07.2022
STATENS KARTVERK

Innsender har kontrollert innsender ikke oppgitt
986 420 172
org.nr./fødselsnr.
STATENS KARTVERK

1. Bakgrunn og formål

Prosjektet Sjøparken Stavern i Larvik kommune («Sjøparken») omfatter et areal ca. 250 mål innenfor gjeldende reguleringsplan (PlanID 3805_201209) («**Planområdet**»), og består av blant annet av eiendommen gnr. 4046 bnr. 12 («**Hovedbølet**»), samt en rekke andre eiendommer opprettet fra denne. Reguleringsplankartet er inntatt som vedlegg 1 til denne avtalen. Hovedbølet eies av Agnes Utvikling AS, org.nr. 987 549 432 («**Utbygger**»).

Boligparkeringen innenfor Planområdets felt B1-B3 er forutsatt å i stor grad løses gjennom etablering av underjordiske parkeringsanlegg under de respektive boligfeltene og eiendommene. Formålet med denne avtalen er å sikre at de eiendommene innenfor Planområdet som enten har, eller vil få underjordiske parkeringsanlegg, får adkomstrettigheter til sine respektive parkeringsanlegg.

I tillegg har avtalen som formål å regulere de respektive eiendommenes rettigheter og forpliktelser med hensyn til drift og vedlikehold av arealer til felles adkomst og bruk.

2. Gjensidig rett til kjøreadkomst til underjordiske parkeringsanlegg

Følgende eiendommer inngår i reguleringsplanens felt B1-B3 («**Eiendommene**»):

- Gnr. 4046 bnr. 12
- Gnr. 4046 bnr. 326
- Gnr. 4046 bnr. 338
- Gnr. 4046 bnr. 337

Eiendommene nevnt ovenfor har evigvarende, gjensidig og vederlagsfri rett til nødvendig kjøreadkomst over hverandres arealer til både nåværende og fremtidige underjordiske parkeringsanlegg som etableres i tilknytning til den enkelte eiendom. Det samme gjelder senere fradelte eiendommer.

Adkomstrettighetene gjelder på underjordiske kjøreveier, nedkjøringsrampe, kulvert og kjøreareal frem til parkeringsplasser, som vist på vedlegg 2. Adkomstrettighetene gjelder ikke på overflateveier, med unntak av nedkjøringsrampe (reguleringsplanens felt o_V1). Se likevel pkt. 4 om midlertidig adkomst i utbyggingsperioden, samt Utbyggers rett til omlegging og endring av adkomsten.

Atkomstrettighetene som etableres i medhold av denne avtalen innebærer likevel ikke noen form for eksklusiv bruksrett til delarealer for noen av Eiendommene.

3. Ansvar for drift og vedlikehold. Kostnadsdekning.

Eiendommene plikter i fellesskap å sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av arealene hvor dette fremgår av vedlegg 2, samt utskiftning.

Drifts- og vedlikeholdsplikten etter forrige punktum omfatter blant annet alle tekniske innretninger og utstyr, strøm til slikt utstyr, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, kjøreveier/-baner, oppmerking, skilting, varmekabler, garasjeporter, ventilasjonsanlegg, nøkkelsystemer og øvrige fellesanlegg, samt feiing og rengjøring. På arealer hvor dette er særskilt angitt i vedlegg 2, er drifts- og vedlikeholdsplikten likevel begrenset til feiing og rengjøring.

Drift- og vedlikehold i tråd med denne bestemmelsen håndteres av Agnespassasjen garasjeforening på vegne av Eiendommene og i tråd med foreningens vedtekter. Samtlige av Eiendommene plikter å være medlem av foreningen.

4. Videre utvikling av Sjøparken. Utbyggers rett til omlegging av adkomsten.

Frem til utbyggingen av Sjøparken er ferdigstilt har Utbygger rett til å etablere midlertidig adkomstvei frem til Eiendommene. Den midlertidige adkomstveien kan avvike fra plasseringen angitt i vedlegg 2, herunder plasseres på overflaten. Bestemmelsen i punkt 2 gjelder for midlertidig adkomstvei, så langt den passer.

Utbygger står fritt til å endre plasseringen eller utformingen av både midlertidig og permanent adkomstløsning, samt gjennomføre andre endringer eller omlegginger av kjøreadkomsten til Eiendommene, og som Utbygger anser som hensiktsmessig av hensyn til videre utvikling av Sjøparken.

Videre har Utbygger fri adgang til å gi andre eiendommer rett til å knytte seg til og benytte både midlertidige og permanente underjordiske kjøreveier, nedkjøringsrampe, kulvert og kjøreareal på Eiendommene som kjøreadkomst til sine respektive eiendommer / parkeringsanlegg. Utbygger har også rett til å sammenkoble parkeringskjellerne under Eiendommene med andre, som ledd i videre utbygging av Sjøparken. Eiendommene plikter i nødvendig utstrekning å medvirke til dette.

Dersom Utbygger beslutter å gi andre eiendommer kjøreadkomst over Eiendommene, skal bestemmelsen om drifts- og vedlikeholdsplikt i punkt 3 også gjelde for de(n) aktuelle eiendommen(e).

5. Tinglysning

Avtalen skal tinglyses på Eiendommene og Hovedbølet, for Utbyggers regning.

* * *

For Gnr. 4046 bnr. 337,	For Gnr. 4046 bnr. 338,	For Gnr. 4046 bnr. 12 og Gnr. 4046 bnr. 326,
Styret i Sameiet Sjøparken Øy 3A, org nr. 928 104 400	Sjøparken Agnespassasjen borettslag, org.nr. 929 183 282 ~~Labo Ti AS, org.nr. 924 713 593~~	Agnes Utvikling AS, org.nr. 987 549 432
Stavern 17/6-2022	Oslo 15/6-2022	Oslo 15/6-2022
Sted, dato:	Sted, dato:	Sted, dato:
~~Erik Lunder~~	Petter Grendahl	Per Tore Mortensen
Jan Warholm	Aslé F. Gråterud	Petter Grendahl
Thor Johansen		

Sjøparken - Organisering av P-Kjeller på Øy B1,

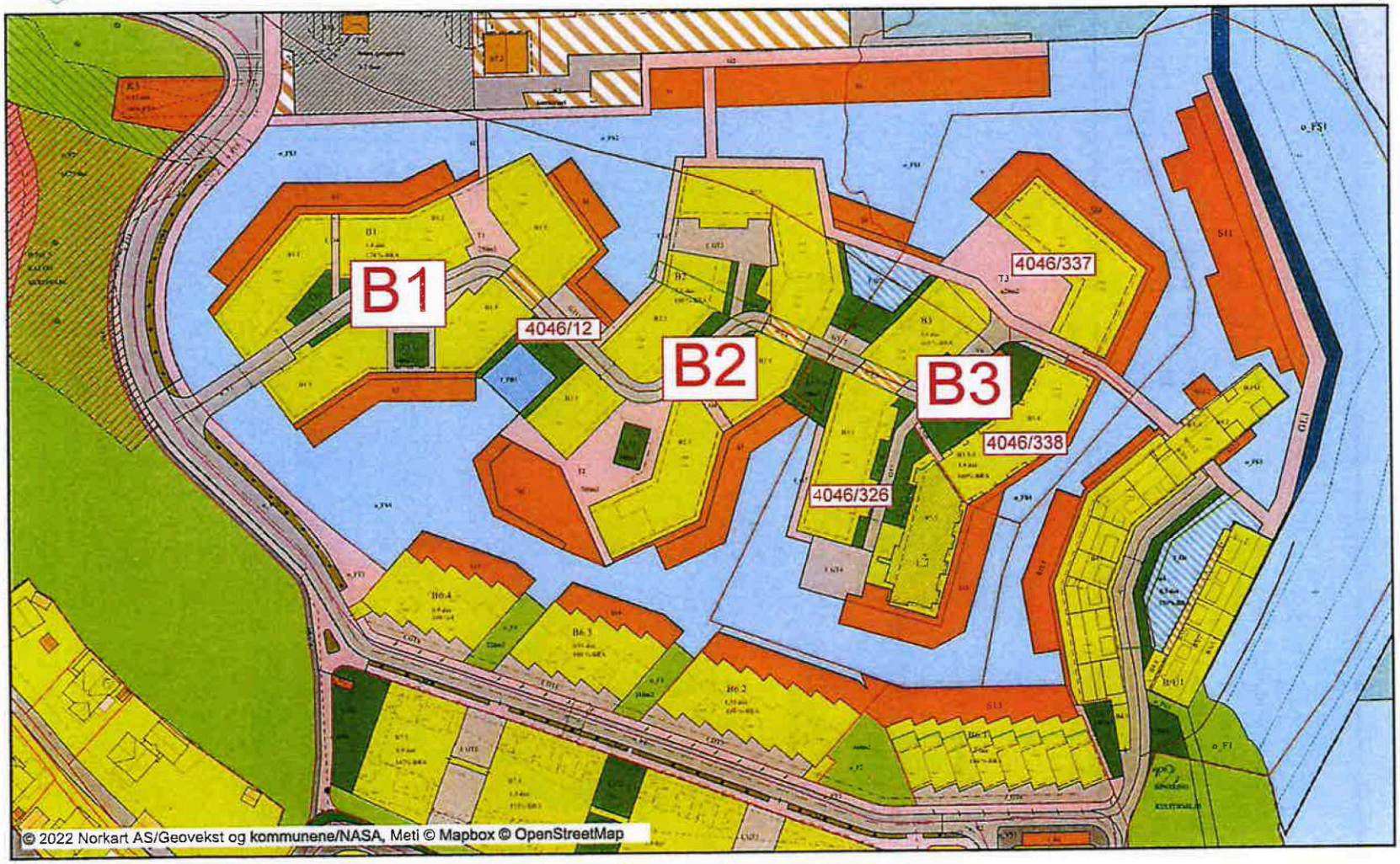
Vedlegg 1

Dato: 16.05.2022

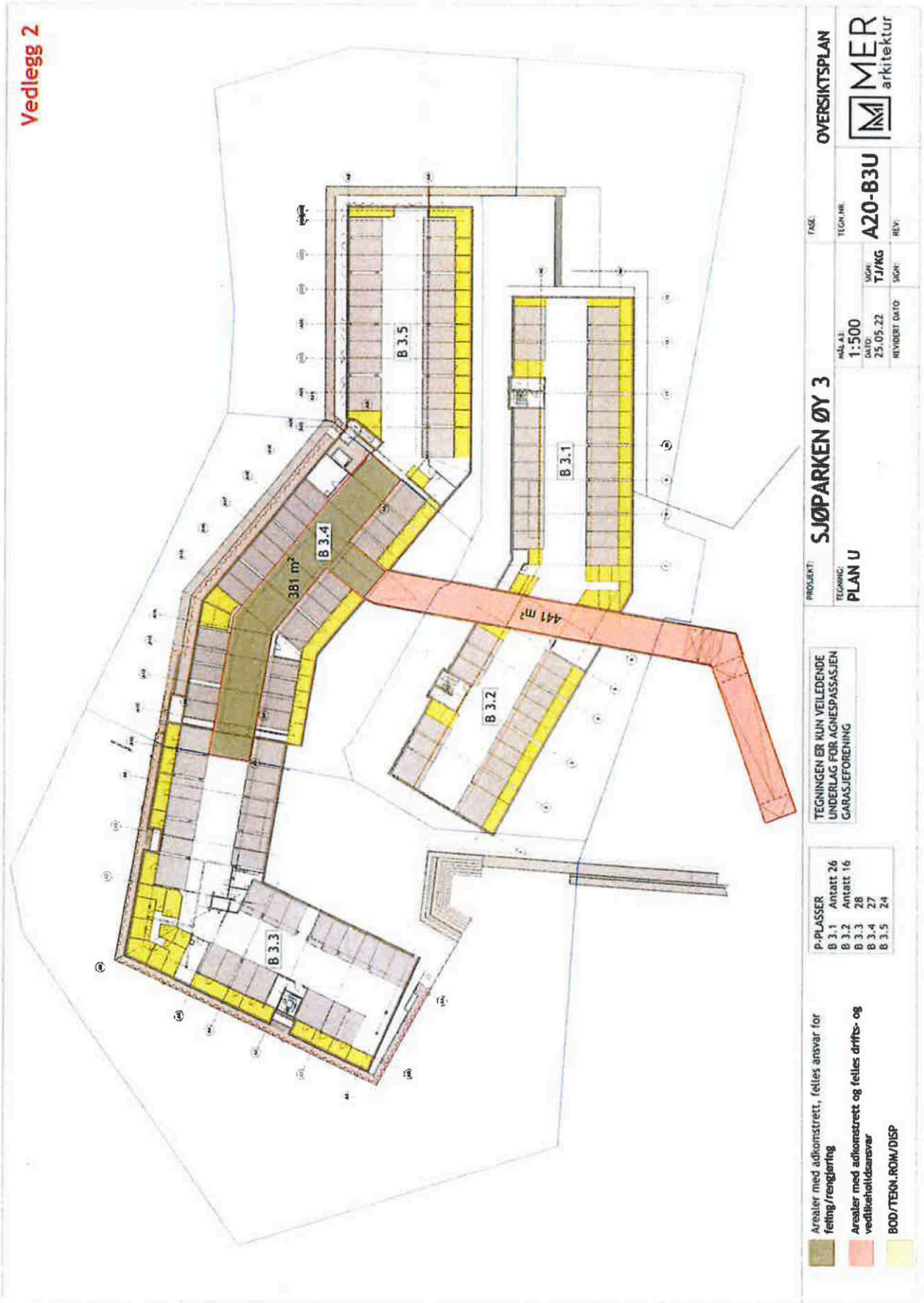
Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N

N



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/727954/200
Uthentet 2025-04-24 10:32


Vedlegg 2
B 3.5
B 3.1
B 3.4
381 m²
441 m²
B 3.2
B 3.3
PROSJEKT: SJØPARKEN ØY 3
TEGNING: PLAN U
FASE: OVERSIKTSPLAN
MÅL A3: 1:500
DATO: 25.05.22
TEGN.NR: A20-B3U
SIGN: TJ/KG
REVIDERT DATO
SIGN:
REV:
MER arkitektur
TEGNINGEN ER KUN VEILEDENDE UNDERLAG FOR AGNESPASSASJEN GARASJEFORENING
P-PLASSER
B 3.1 Antatt 26
B 3.2 Antatt 16
B 3.3 28
B 3.4 27
B 3.5 24
Arealer med adkomstrett, felles ansvar for felting/rengjøring
Arealer med adkomstrett og felles drifts- og vedlikeholdsansvar
BOD/TEKN.ROM/DISP

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:
Agnespassasjen 82, 3290 Stavern
Gnr. 4046, Bnr. 345, Snr. 13, Larvik kommune.

Oppdragsnummer:
52250040

Meglerforetak: PrivatMegleren Larvik
Saksbehandler: Henning Tallakstad
Telefon / Mobil: 91 24 20 00 / 912 42 500
E-post: henning.tallakstad@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.
