PRIVATMEGLEREN
LARVIK

AGNESPASSASJEN 73

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport m/ energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Agnespassasjen 73

Nabolaget Agnes/Brunla - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Jordet skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser	24 min 2 km
Stavern skole (1-7 kl.) 187 elever, 11 klasser	5 min 2.7 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 213 elever, 10 klasser	21 min 1.8 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	15 min 8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	25 min 21.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Agnes Linje 01, 04, 206	7 min 0.6 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	10 min 6.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 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

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

VARER/TJENESTER

Fritzøe Brygge	8 min
Vitusapotek Stavern	6 min
Stavern Vinmonopol	20 min

SPORT

Agnes aktivitespark	10 min
Stagbanen	17 min
Mudo Stavern	16 min
Family Sports Club Langestrand	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

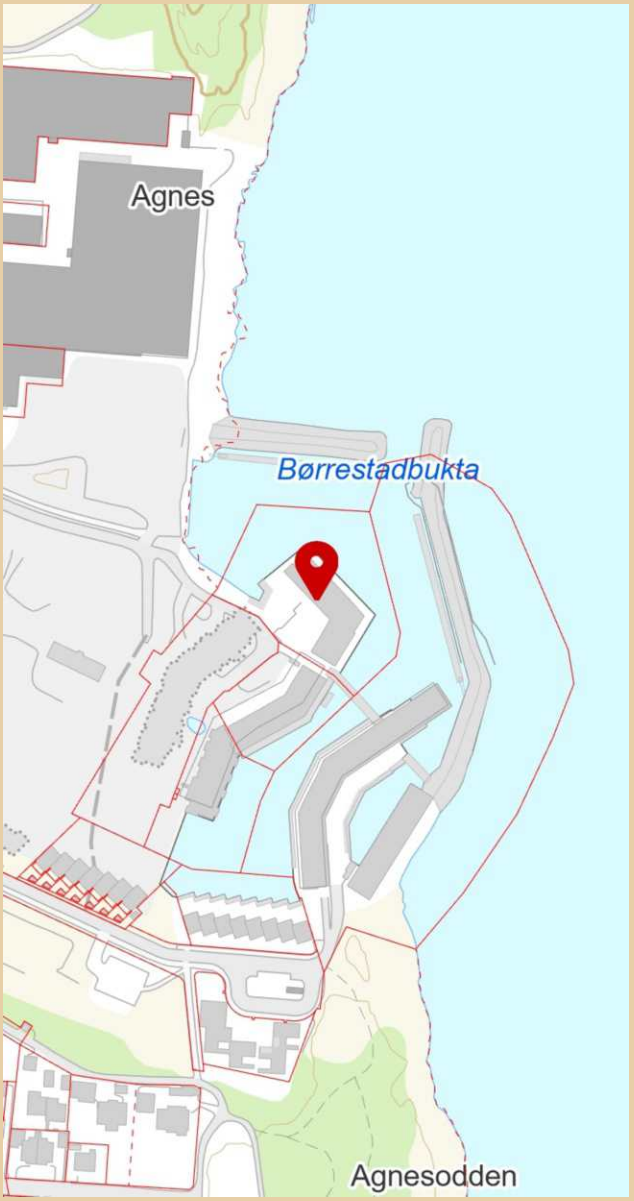
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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 73

Nabolaget Agnes/Brunla - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Jordet skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser	24 min 2 km
Stavern skole (1-7 kl.) 187 elever, 11 klasser	5 min 2.7 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 213 elever, 10 klasser	21 min 1.8 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	15 min 8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	25 min 21.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Agnes Linje 01, 04, 206	7 min 0.6 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	10 min 6.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 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

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

VARER/TJENESTER

Fritzøe Brygge	8 min
Vitusapotek Stavern	6 min
Stavern Vinmonopol	20 min

SPORT

Agnes aktivitespark	10 min
Stagbanen	17 min
Mudo Stavern	16 min
Family Sports Club Langestrand	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

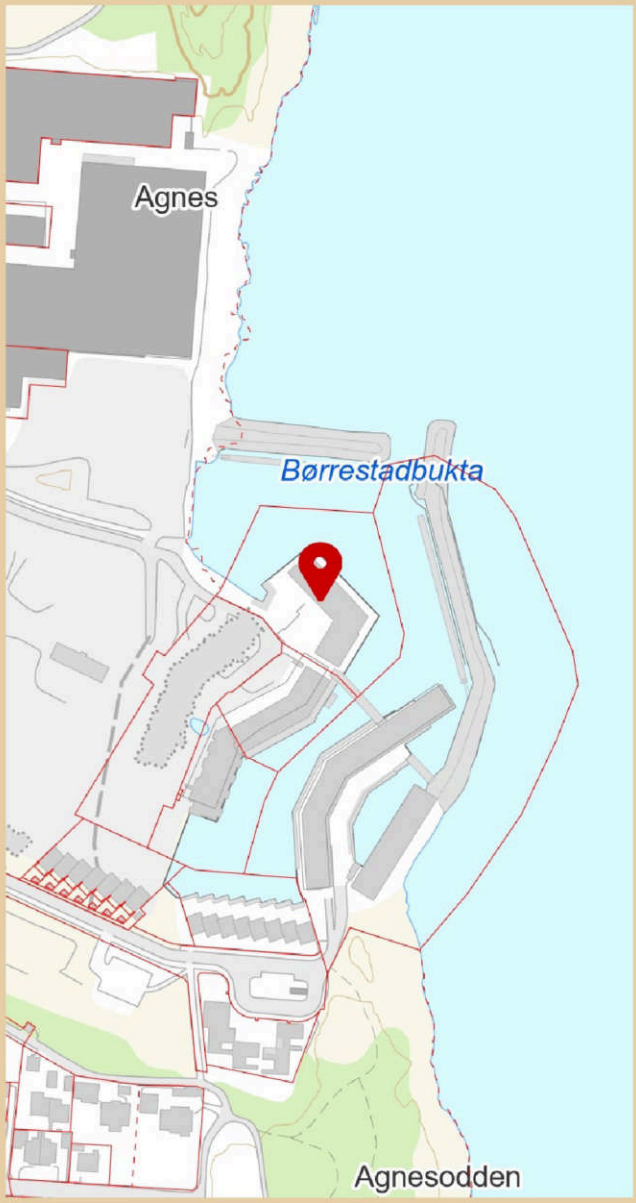
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

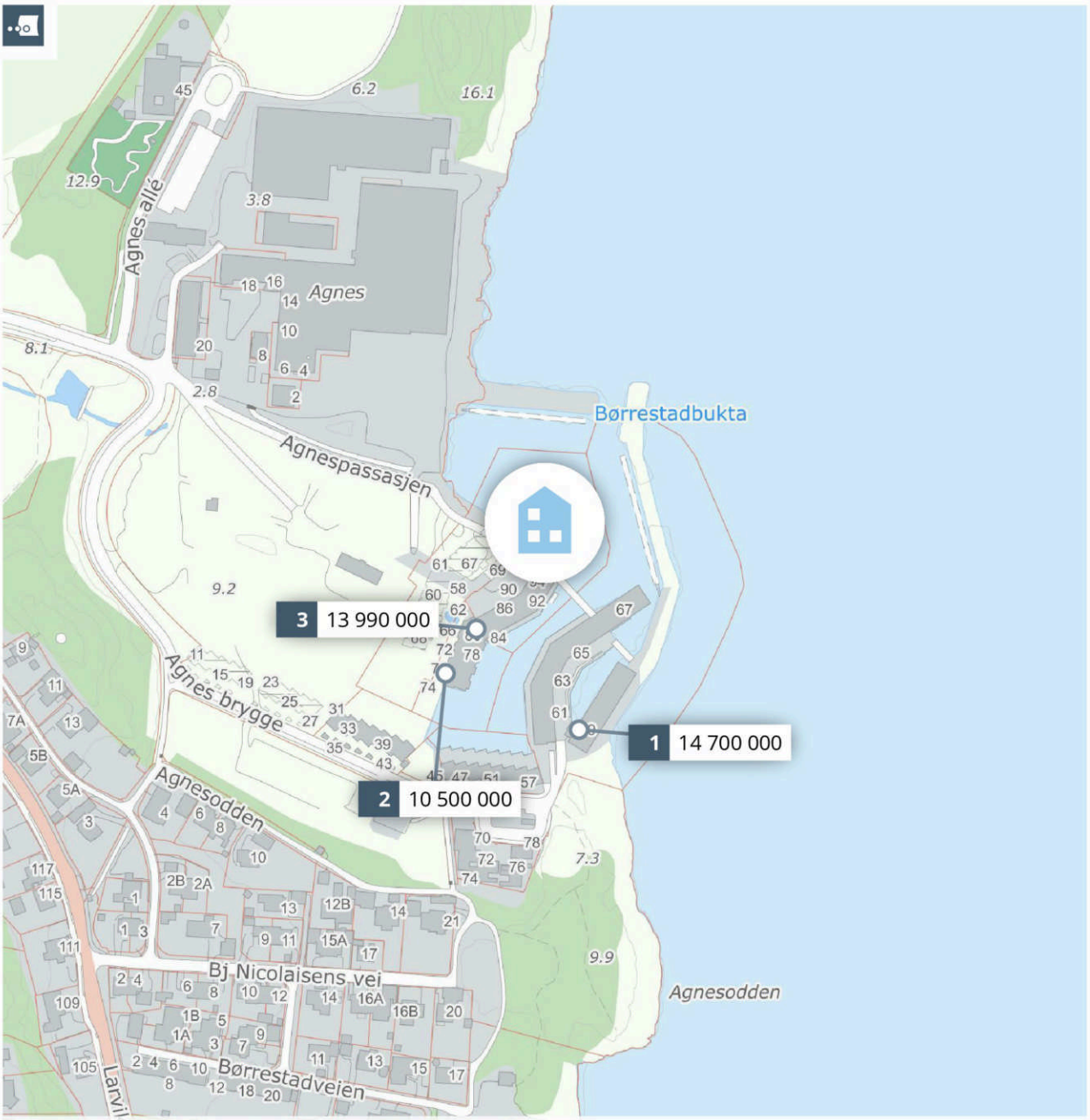
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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 73

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 08.07.2025

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 73, 3290 STAVERN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 4046 BNR 337 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS Agnes-Brunla

Verdivurdert til

9 500 000

-	9 500 000	82 609
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	115 m²	6 m²	- m²	15 m²	115 m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	4 291
Formue	29 611
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Agnes Brygge 69 146 m² 2017 3. etg 3 sov	16.04.2024	15 800 000	**14 700 000**	0	14 700 000	**100 685**
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 Agnespassasjen 82 154 m² 2023 3. etg 4 sov	26.04.2024	13 990 000	**13 990 000**	0	13 990 000	**90 844**

Leiligheten har en god og innholdsrik planløsning på en flate og ivaretar både det moderne og det funksjonelle, samtidig som leiligheten uttrykker kvalitet og komfort. Stue og kjøkken i stor åpen løsning som er perfekt for sosiale anledninger og hverdagsaktiviteter og er hjertet i denne nydelige leiligheten.

3 balkonger og hele 3 soverom og 2 bad. Soverommene er plassert for å gi privatliv og ro, det er godt med garderobeplass og badene er delikate og tiltalende med flotte fliser og utstyr.

Høydepunktet er panoramautsikten som kan nytes fra innvendig og fra balkongen. Det er bod i kjeller og parkeringsplass med el-bil lader. Heis. Ingen boplikt. Mulighet for båtplass.

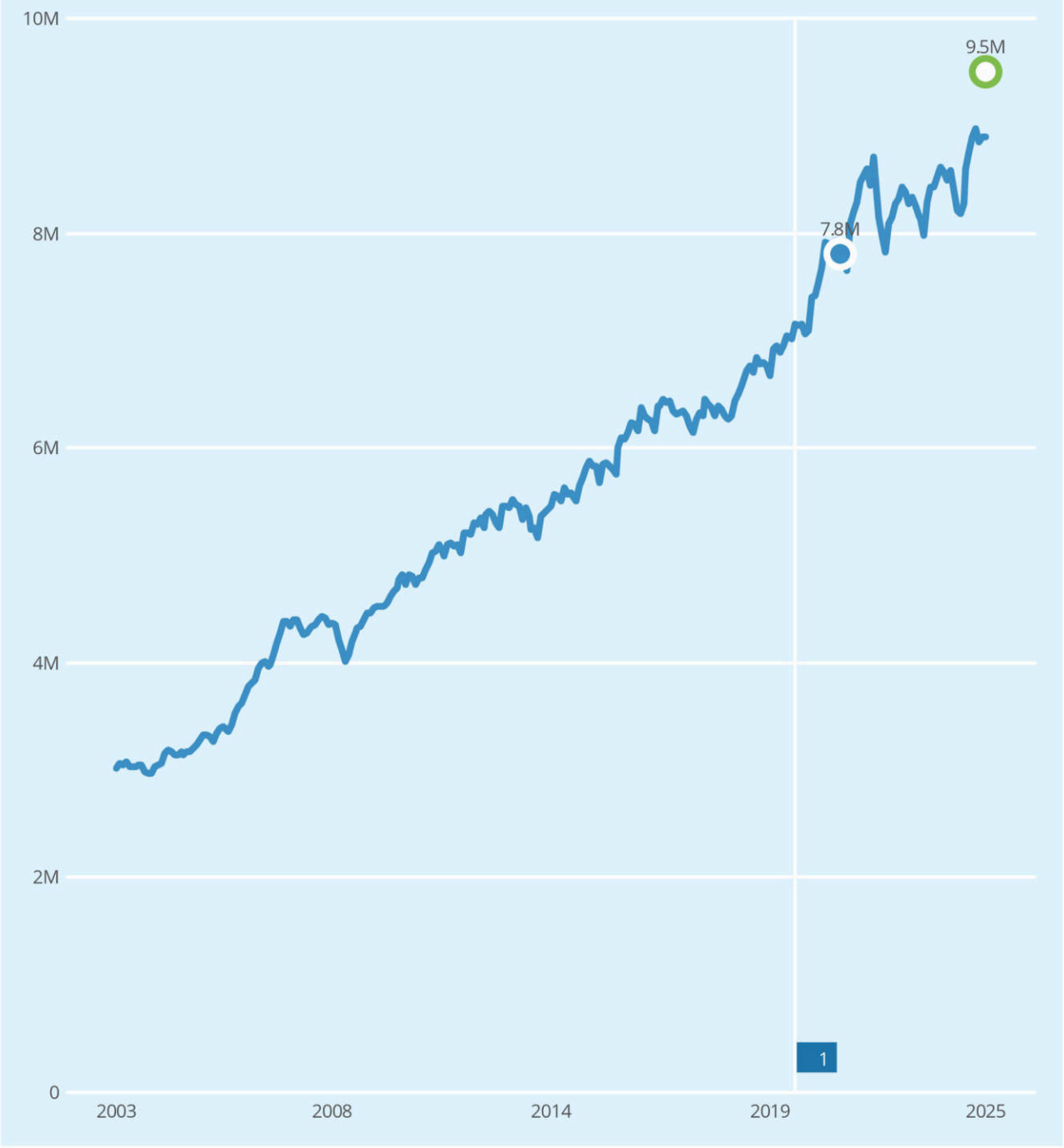
Sjelden anledning!

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
22.10.2021		22.10.2021	-	7 800 000	-	7 800 000

Leiligheter til salgs i Agnes-Brunla grunnkrets nå

14
leiligheter til salgs

8.2M
8.0M
7.8M
7 565 000 Prisantydning i snitt
7.4M
7.2M
7.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
84
dager

Leiligheter solgt i Agnes-Brunla grunnkrets siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

6 012 000 Prisantydning i snitt
5 640 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
122
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

82 609 Agnespassasjen 73
Totalpris 9 500 000

55 707 Agnes-Brunla grunnkrets i snitt siste 12 mnd

40 723 LARVIK kommune i snitt siste 12 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Larvik

Oppdragsnr.
52250069

Selger 1 navn
Carl Fridtjof Rode Kjeldsberg

Gateadresse
Agnespassasjen 73

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52250069

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

Beskrivelse: Det har vært noe fukt i felles garasje, men ikke ved parkeringsplassen som tilhører leiligheten.

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

Beskrivelse: Sluttkontroll etter oppføring.

Filer

2NELFO_Sluttkontroll_R1_(3A34).pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec lader via Sameiet med Charge 365 app. På egen p-plass.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet gulvbord på verandaer.

Arbeid utført av: Backe Vestfold Telemark

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52250069

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 52250069

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: 52250069

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carl Fridtjof Rode Kjeldsberg	54ac6f75fb890c6446062 40468bebb7b2708724d	04.07.2025 12:33:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 52250069

- 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 73 , 3290 STAVERN

LARVIK kommune

gnr. 4046, bnr. 337, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 03.07.2025 **Rapportdato:** 04.07.2025 **Oppdragsnr.:** 14369-1846 **Referansenummer:** YH1571

Autorisert foretak: Hvarnes Taksering Erland Svae **Vår ref:**

B

ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hvarnes Taksering Erland Svae

Rapportansvarlig

Erland Svae

estaksering@hotmail.com

920 38 308

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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.

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Leilighet fra 2021 beliggende i et attraktivt boligområde på Sjøparken i Stavern.. Leiligheten ligger fint til med gode solforhold og med kort vei til Stavern sentrum.
Leiligheten har god planløsning og god standard på overflater, utstyr og innredninger.

Leiligheten fremstår som godt ivaretatt.

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

Leiligheten har følgende rominndeling:
- gang 7,5 m2
- soverom 7,2 m2
- soverom 9,6 m2
- soverom 13,4 m2
- stue/kjøkken 61,0 m2
- bad 4,8 m2
- bad/vaskerom 5,3 m2
- tekniskrom 1,0 m2

Bod i kjeller 6,0 m2

Leilighet - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiumsbekledning.
Leiligheten har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med utvendig aluminiumsbekledning.
Balkong ut fra soverom på 4,8 m2.
Balkong ut fra kjøkken på 4,8 m2.
Balkong ut fra stue på 5,7 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.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
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, dusj og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt, bad/vaskerom er fra 2021 og har 1 år igjen av reklamasjonstiden. Det ble ikke observert tegn til fukt på bad på befaringsdagen. Det ble benyttet fuktmåler på overflater.

Bad fra byggeår med flislagt gulv med varmekabler, flis på vegger og malt gips i himling.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusj.
Hulltaking er ikke foretatt, bad er fra 2021 og har 1 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

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Det er installert jordvarme.
Leiligheten har vannbåren gulvvarme.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang, totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, ink. hovedsikring.
Det er montert elbil lader.
Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

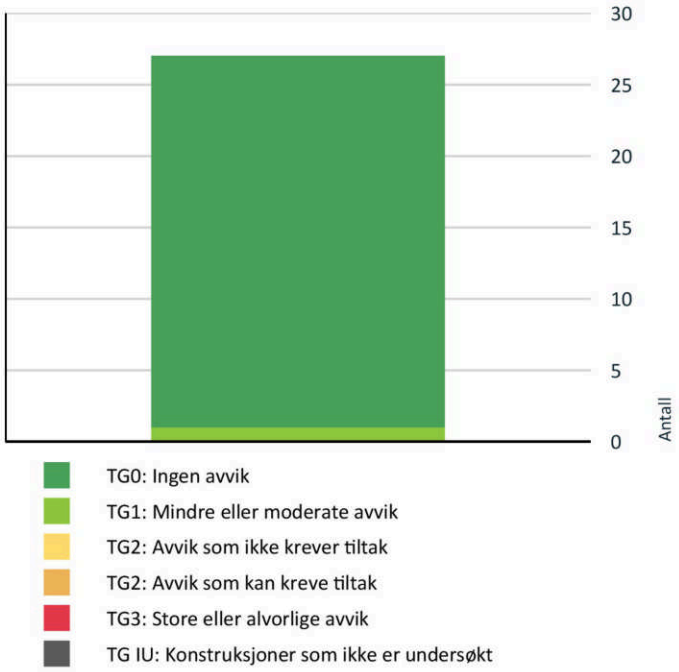
Leilighet

- 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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Boligens energimerking



Beskrivelse

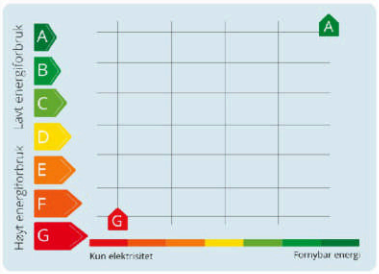
Energiattest for salg.

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.

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2021

Kommentar

Anvendelse

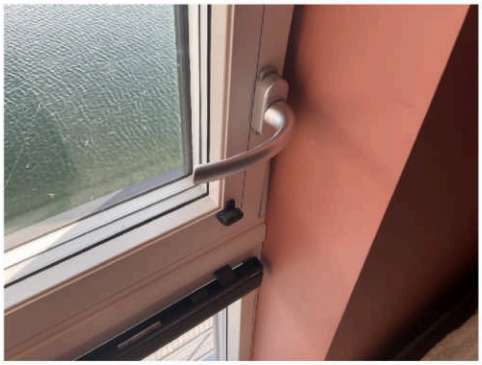
Standard
God standard på leiligheten.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

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

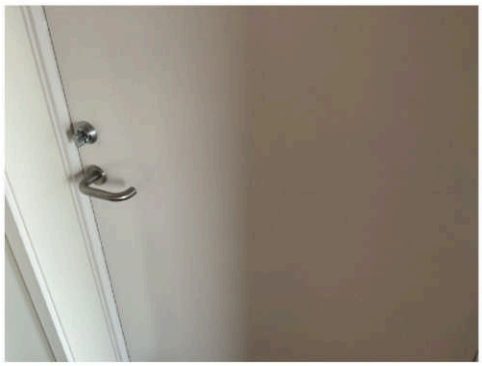




TG 0 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med utvendig aluminiumsbekledning.

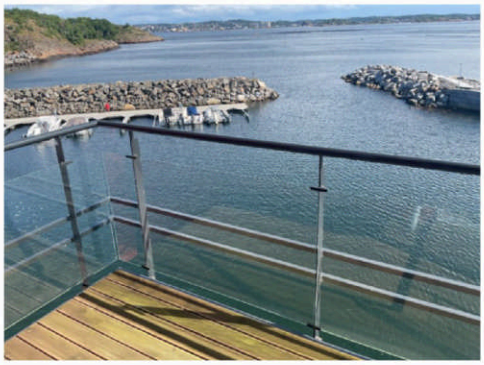




TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra soverom på 4,8 m2.
Balkong ut fra kjøkken på 4,8 m2.
Balkong ut fra stue på 5,7 m2.

Tilstandsrapport





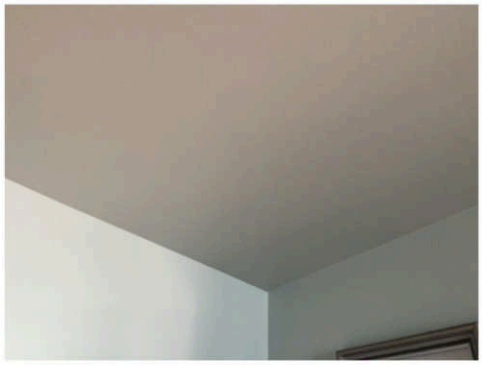


INNVENDIG

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

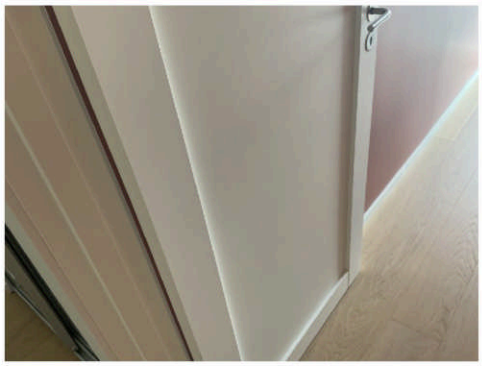
Etasjeskiller er av betongdekke.

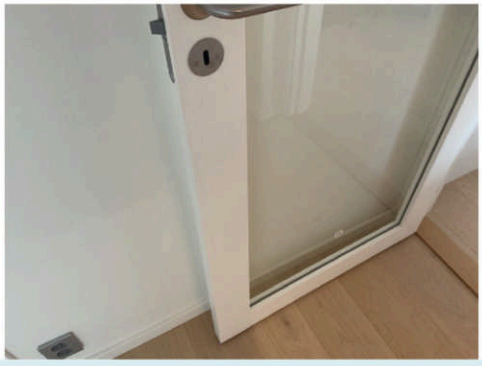
TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.





VÅTROM

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

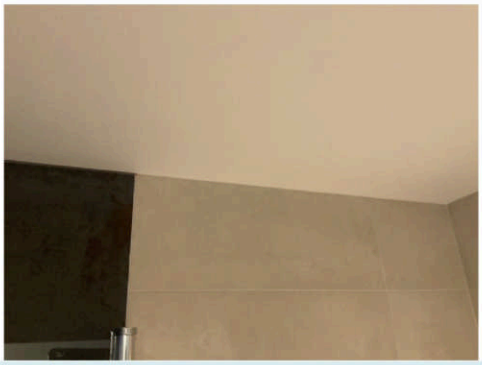
Generell

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

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

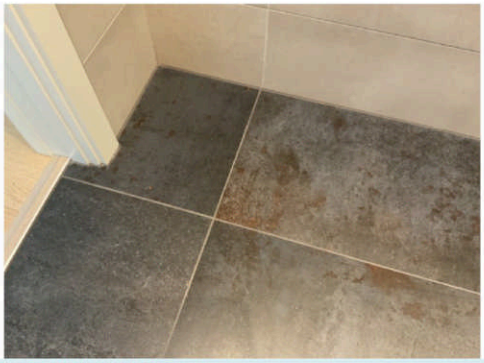
Flis på vegger og malt gips i himling.



ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.



ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

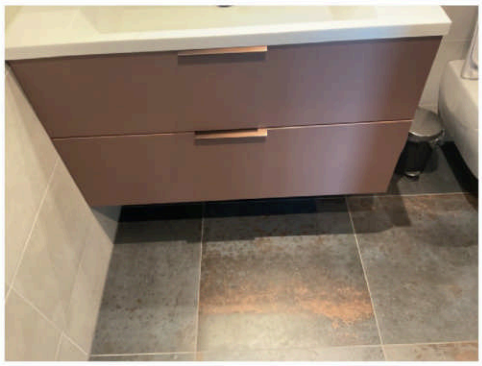
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

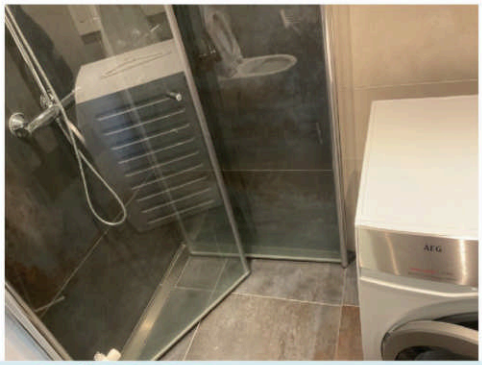


ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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



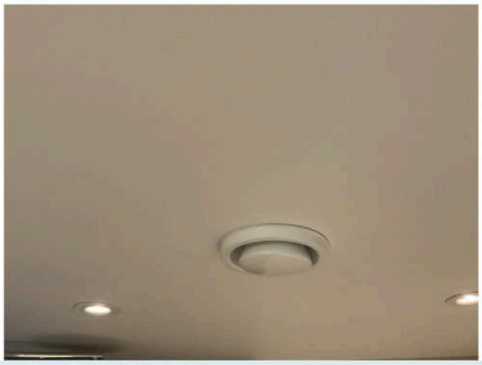


ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, bad/vaskerom er fra 2021 og har 1 år igjen av reklamasjonstiden. Det ble ikke observert tegn til fukt på bad på befaringsdagen. Det ble benyttet fuktmåler på overflater.



ETASJE 3 > BAD

Generell

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

ETASJE 3 > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

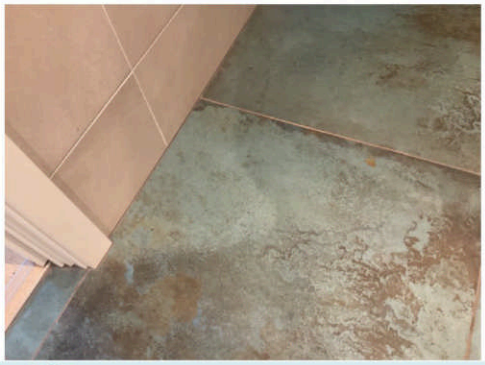
Flis på vegger og malt gips i himling.



ETASJE 3 > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.



ETASJE 3 > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



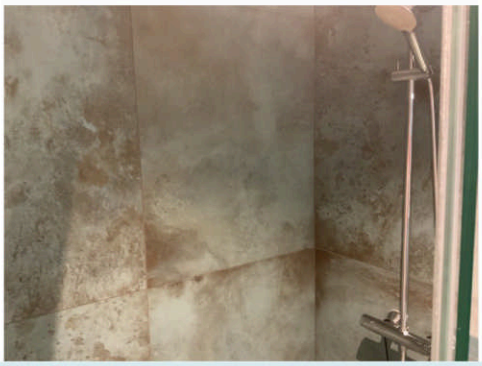
ETASJE 3 > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport

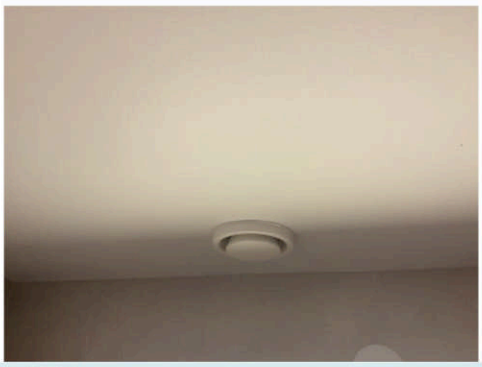




ETASJE 3 > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



ETASJE 3 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, bad er fra 2021 og har 1 år igjen av reklamasjonstiden. Det ble ikke observert tegn til fukt på bad på befaringsdagen. Det ble benyttet fuktmåler på overflater.



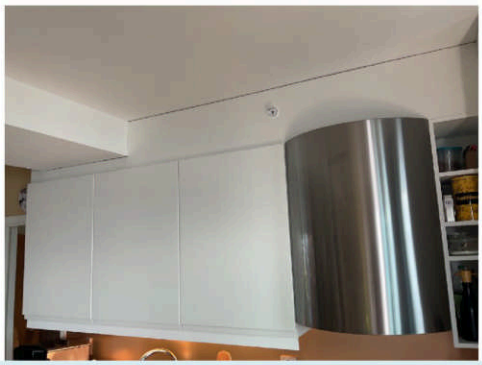
KJØKKEN

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.





ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.



Varmesentral

Det er installert jordvarme.

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 gang, totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, ink. hovedsikring.
Det er montert elbil lader.

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

Tilstandsrapport







TG 0 Branntekniske forhold

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.

Leiligheten 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



Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Norsk takst

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

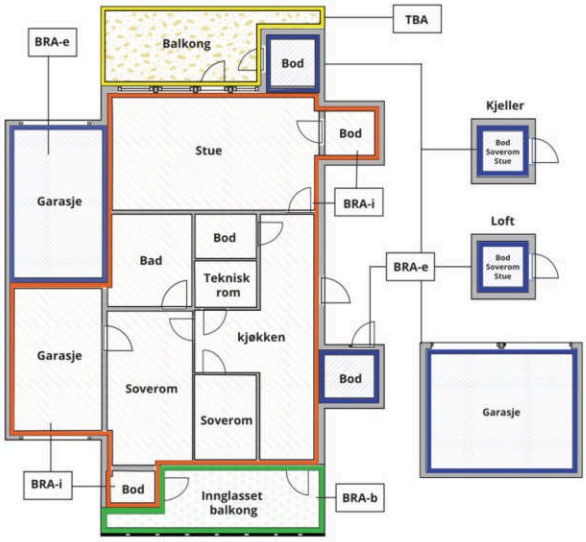
Hva er måleverdig areal?

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	115	6		121	15
SUM	**115**	**6**			**15**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bad, Teknisk rom		

Kommentar

Bod i parkeringskjeller 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: Leiligheten er ny i 2021.

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	114	1

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2025	Erland Svae	Takstingeniør
	Erland Svae	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4046	337		14		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Agnespassasjen 73

Hjemmelshaver
Kjeldsberg Carl Fridtjof Rode

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i Sjøparken med gangavstand til barneskole, barnehage, dagligvarebutikker og idrettsanlegg. Det er kort vei til busstopp med bussforbindelse mellom Stavern og Larvik. Flotte turområder ved sjøen på både Kyststien og Fjordstien.

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.
Parkering i felles garasjeanlegg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 800 000	2021

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

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.

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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/YH1571

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

HUSORDENSREGLER

Agnes mai, 2022

I tillegg til sameiets vedtekter, gjelder følgende husordensregler for Agnespassasjen 3A

1. Generelt

1.1 All skriftlig informasjon fra styret til beboere skjer via min side på Labo.no. Her kan det hukes av om det ønskes varsel på e post eller sms ved nye oppslag.

1.2 Husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar sameiets drift, samt sikring mot skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk" for at alle skal kunne trives.

1.3 Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene, og har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene.

1.4 Styrets medlemmer skal påse at husordensreglene blir overholdt, og har myndighet til å følge opp at dette skjer.

1.5 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til sameiets styre.

1.6 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

2. Ro og orden

2.1 . Det skal være ro og orden i og utenfor leilighetene.

- I tidsrommet kl 23.00 - 07.00 på hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.
- I tidsrommet kl 24.00 - 08.00 utenom hverdager må det vises særlig hensyns.

Ved spesielle situasjoner som selskapeligheter etc. hvor det kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles på forhånd.

2.2 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det i all hovedsak unngås. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

3. Leiligheter

3.1 Problemer med støy er en sak mellom berørte naboer. Det vises forøvrig til punkt 1.4.

3.2 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

3.3 Avtrekk og lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom holdes rene og i orden. Det er også viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at luftanlegget kan fungere som normalt.

3.4 Den enkelte sameier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Skader som oppstår i

egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad

/dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den

sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

4. Balkonger og terrasser

4.1 Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser.

4.2 Oppheng av blomsterkasser på balkongene forutsetter godkjenning fra styret. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser utenfor rekkverk. Blomsterkassene skal være estetisk tilpasset fasadene og forsvarlig festet for vind etc., samt at de ikke er til vesentlig sjenanse for naboer mht nedfall etc

4.3 Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt. Gasskolber må skjermes for direkte sollys.

4.4 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smelting og for å hindre skade på terrassedørene. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført eiendommen.

4.5 Det er ikke tillatt å sette opp boder eller andre større gjenstander på terrasser eller balkonger. Etablering av boblebad/jacuzzi er særskilt regulert i vedtektene. Gjenstander som oppbevares på terrasser og balkonger skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.

4.6 Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller forringe det generelle uttrykket av bygningen.

4.7 Flislegging av balkonger, takhager og plattinger tillates ikke.

4.8 Montering av markiser/screens/levegger på balkonger/terrasser (og foran vinduer) skal skje etter retningslinjer fastsatt i vedtektene.

5. Oppganger og fellesområder

5.1 Ytre og indre inngangsdører skal være lukket og låst til enhver tid.

5.2 Det er ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene. Dette innebefatter sko, møbler, materialer o.l.

5.3 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjennelse fra styret.

5.4 Sportsutstyr skal plasseres i kjellerbodene eller spesielle steder avsatt for formålet.

5.5 Det er satt av arealer til sykkelparkering utenfor bygningsmassen og sykler henvises dit, alternativt i egen sportsbod.

5.6 Den enkelte beboer skal påse at postkasse og ringetablå er i henhold til skilt og skrifttype som fastsatt av sameiet.

5.7 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer må unngås.

5.8 Det er ikke tillatt å røyke i innendørs fellesarealer, og det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene, på fellesområdene eller i sjøen.

5.9 Beplantning på fellesarealer utover det som er levert fra utbygger iht. utomhusplan, skal tas opp med styret i sameiet for godkjennelse/ samordning.

6. Heiser

6.1 Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere. Dette kan medføre kostbare reparasjoner.

6.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisdøren blokkeres fysisk.

7. Renovasjon

7.1 Søppel kastes i eget søppelområde. Mat- og restavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i anlegget. Papp deles opp tilstrekkelig for å unngå tilstopping av nedkastet. Lett knuselig eller antennelig avfall må ikke kastes i nedkastet. Kildesorteres iht. gjeldende retningslinjer fra Larvik kommune.

7.2 Det må ikke hensettes gjenstander og avfall ved avfalls anlegget.

7.3 Avfall som er for stort til anlegget, og farlig avfall, skal leveres på Grinda avfallsstasjon ved Bommestad.

8. Garasje og kjellerboder

8.1 Garasjeporten skal holdes stengt til enhver tid.

8.2 Sendere (åpnere) til garasjeporten må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjen eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet sender må straks meldes til styret, som vil sørge for endring av koden til garasjen.

8.3 Det er ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.

8.4 All kjøring i garasjen skal skje med spesiell aktsomhet. Fartsgrense på 15 km/t skal overholdes.

8.5 Det er ikke tillatt med puss/vask av bil i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.

8.6 Parkeringskjeller skal kun benyttes til bil, MC/ moped og sykler. Dekk, takstativ og annet skal oppbevares i egen bod.

8.7 Møbler, madrasser, pappesker og «skrot» skal ikke oppbevares i garasje eller i fellesområder. Barnevogner kan oppbevares under trappeoppgang ved underetasje.

8.8 Kano oppbevares på anvist fellesområdet avsatt til formålet, inntil videre på samme plass som for øy 4

8.9 Det er strengt forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjen eller kjellerbod.

8.10 Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Styret forbeholder seg retten til å kassere gjenstander som ikke fjernes etter advarsel for eiers regning

8.11 I kjellerboder skal det ikke oppbevares noe som er til sjenanse for andre og det må påses at sprinkelhoder ikke blir tildekket eller innelukket, slik at de mister sin funksjon ved brann.

8.12 Det skal kun benyttes egen, godkjent lader ved lading av Hybrid-/EL bil.

8.13 Gjesteparkering er på Agnes Torg eller på P plass til høyre før atriumhusene. Det er beboers ansvar å informere gjester om gjeldende regler.

9. Fasader

9.1 Ingen fasadeendringer skal foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse.

9.2 For utvendig solavskjerming skal det benyttes screens og markiser som beskrevet i vedtektene.

10. Gangveier, parkering m.v.

10.1 Sameiets kjøreveier skal til enhver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer.

Kjøring på vei innenfor sameiets eiendom er derfor kun tillatt av helsemessige årsaker eller ved transport av tunge varer og gjenstander, møbler og lignende. Parkering foran bygningen er ikke tillatt

10.2 Puss og vask av bil er ikke tillatt på kjøreveier.

Ved gjentatte brudd på reglene forbeholder styret seg retten til å få bilen fjernet for eiers regning og risiko i.h.t vedtektene.

11. Dyrehold

11.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

11.2 Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene.

11.3 Hundeeierne oppfordres til å sørge for at sine dyr ikke gjør sine fornødne på sameiets område.

11.4 Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

12. Forsikringer og skader

12.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Forsikringen dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga. alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig

vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

12.2 Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes forretningsfører, som gir nærmere veiledning og hjelp. Viktig kontaktinformasjon/ tlf nr ligger i portalen, og på vegg i hver oppgang

12.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.

12.4 Beboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes Styret umiddelbart.

13. Sikkerhet

13.1 Alle dører inn til bygningen er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

13.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til bygningen eller garasjeanlegget. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn-utkjøring fra garasjen.

13.3 Det må unngås å åpne utgangsdør ved å dra i nøkkelen da dette kan ødelegge låssylinderen.

13.4 Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til vaktmester og/eller noen av styrets medlemmer, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

13.5 Utgangsdører og dørene mellom trappeoppgangene og garasjeanlegget skal være låst til enhver tid.

Revisjon 1

VEDTEKTER FOR
AGNESPASSASJEN GARASJEFORENING

Vedtatt 14.04.2023

§ 1
Navn, eiendommer og formål

Foreningens navn er Agnespassasjen garasjeforening (**«Garasjeforeningen»**).

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, med tilhørende felles underjordiske kjøreveier / arealer og kulverter.

Garasjeforeningens formål er å sørge for drift og vedlikehold av de felles underjordiske kjøreveier / arealer og kulvertene innenfor Planområdets felt B1-B3, samt tilhørende felles tekniske anlegg / funksjoner, på vegne av eiendommene som har rett til å benytte disse. Eiendommer med adkomstrett over de aktuelle kjøreveiene / arealene og kulvertene er pliktig å være medlem av Garasjeforeningen. Garasjeforeningens ansvarsområder fremgår av karttegningen inntatt som vedlegg 2.

Ansvaret omfatter blant annet forvaltning, vedlikehold og utskiftning av alle tekniske innretninger og utstyr, strøm til slikt utstyr, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, kjøreveier-/baner, oppmerking, skilting, varmekabler, garasjeporter, ventilasjonsanlegg, port-nøkkelsystemer, feiing og rengjøring, samt øvrige fellesanlegg forbundet med felles underjordiske kjøreveier / arealer og kulverter. På arealer hvor dette er særskilt angitt i vedlegg 2, er drifts- og vedlikeholdsplikten likevel begrenset til feiing og rengjøring.

§ 2
Medlemmenes plikter og rettigheter

Medlemmer er de eiendommer / boligselskaper med arealer som inngår i Garasjeforeningens ansvarsområder eller har rett til å benytte disse.

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter Garasjeforeningens vedtekter og vedtak fattet av Årsmøtet og Styret. I tillegg plikter medlemmene å respektere bestemmelser fastsatt i avtale om adkomstrettigheter for Agnespassasjen datert 17.06.2022, herunder adkomstrettigheter for Utbygger.

§ 3
Årsmøtet

Den øverste myndighet i Garasjeforeningen utøves av Årsmøtet. Alle medlemmer har rett til å delta med to representanter.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret i Garasjeforeningen skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkalling kan sendes på e-post.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hoved-innholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan Årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære Årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Årsregnskap med revisors beretning.
3. Valg av styre og revisor.
4. Årlig vedlikeholdsprogram.
5. Styrets honorar.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle medlemmene. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Utbygger eller selskapets etterfølgere skal motta innkallinger og all annen informasjon i forbindelse med avholdelse av årsmøter, som om selskapet hadde vært ordinært medlem av Garasjeforeningen.

§ 4
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når Styret finner det nødvendig eller når to eller flere av Garasjeforeningens medlemmer fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært Årsmøte, jf. § 3.

§ 5
Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hvert medlem har stemmerett tilsvarende det antall parkeringsplasser medlemmet disponerer i underjordiske parkeringsanlegg med adkomst via arealer som faller inn under Garasjeforeningens ansvarsområde.

Vedtak som har praktisk og økonomisk betydning for utbyggingen av Sjøparken krever tilslutning fra Utbygger eller selskapets etterfølgere.. Kravet om tilslutning fra Utbygger gjelder fram til siste byggetrinn i Sjøparken er ferdigstilt og overlevert, eller så lenge Utbygger sitter på hele eller deler av hjemmelen til areal og funksjoner som hører inn under Garasjeforeningens ansvar.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som Årsmøtets beslutning det som flertallet stemmer for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i Årsmøtet for vedtak om bl.a.:

a) endring av vedtektene,
b) tiltak som har sammenheng med Garasjeforeningens bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for medlemmene på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

Årsmøtet kan ikke treffe avgjørelser som innebærer at det foretas rettslige disposisjoner over eiendommene Garasjeforeningen forvalter.

§ 6
Styret

Garasjeforeningen skal ha et styre på 2-5 styremedlemmer som velges av Årsmøtet. Styremedlemmer har alle møterett i styremøtene. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det Årsmøtet som foretar valget. Styret skal av de 2-5 medlemmene ha en styreleder som velges av styret selv, blant dets medlemmer

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Inntil utbyggingen av Sjøparken er ferdigstilt eller så lenge Utbygger eller selskapets etterfølgere eier hele eller deler av arealer eller funksjoner som hører inn under

Garasjeforeningen, kan Utbygger eller utbyggers etterfølgere kreve å ha en av styreplassene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeforeningens ansvarsområder, og ellers sørge for forvaltningen av Garasjeforeningens anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp. Styret sørger for innkreving av den av Årsmøtet fastsatte kontingent / felleskostnader.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan Styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ligger innenfor Garasjeforeningens formål og som ikke etter vedtektene skal vedtas av Årsmøtet. Styret er vedtaksført når minst 3/4 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Vedtak som har praktisk og økonomisk betydning for utbyggingen av Sjøparken krever tilslutning fra den av Utbygger utpekte styrerepresentant. Kravet om tilslutning fra den av Utbygger utpekte styrerepresentant gjelder fram til siste byggetrinn i Sjøparken er ferdigstilt og overlevert, eller så lenge Utbygger eller deres etterfølgere sitter på hele eller deler av hjemmelen til areal eller funksjoner som hører inn under Garasjeforeningen.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Utbygger eller selskapets etterfølgere skal motta kopi av alle protokoller fra styret.

§ 7
Forretningsførsel

Garasjeforeningen skal ha forretningsfører.

§ 8
Nærmere om vedlikehold av fellesfunksjoner

Garasjeforeningens ansvarsområder skal holdes forsvarlig ved like, og inneha en god standard. Eiere og brukere av de aktuelle arealene oppfatte områdene rene, ordentlige og ryddige til enhver tid. Skader og slitasje skal utbedres så raskt som mulig.

§ 9
Felleskostnader

Garasjeforeningen dekker alle kostnader til drift, vedlikehold og utskiftninger av fellesareal og fellesfunksjoner innenfor sitt ansvarsområde, jf. § 2. Til dekning av fellesutgiftene betaler hvert medlem en av Årsmøtet fastsatt kontingent. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har. Det svares en 1 årlig kontingent pr. parkeringsplass hvert medlem disponerer i underjordiske parkeringsanlegg med adkomst via arealer som faller inn under

Garasjeforeningens ansvarsområde. Medlemmer er de eiendommer / boligselskaper med arealer som faller inn under Garasjeforeningens ansvarsområde, jf. §§ 1-2.

Ved likviditetsbehov kan det innkreves ekstraordinære felleskostnader.

Det er det enkelte medlem av Garasjeforeningens ansvar å sørge for innbetaling av de fastsatte felleskostnadene, etter styrets anvisning. Styret kan bestemme at felleskostnader skal innbetales på månedlig basis, eller med en annen intervall styret finner hensiktsmessig.

§ 10
Tvister

Eventuelle tvister skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Medlemmene vedtar Vestfold tingrett som verneting.

§ 11
Overgangsregler

Utbygger med samarbeidspartnere og eventuelle rettsetterfølgere skal ferdigstille Sjøparken suksessivt, og bestemmer når de ulike arealer skal bygges/opparbeides stilles til disposisjon for innflyttede beboere/brukere. Garasjeforeningens ansvarsområde og antall medlemmer vil løpende bli utvidet i takt med utbyggingen av Sjøparken, uten at noe medlem kan motsette seg dette. Utbygger har eksklusiv bruksrett til arealer som ikke er overtatt av beboere/brukere, og dekker kostnadene i tilknytning til disse arealene. Utbygger kan alene ta beslutninger om midlertidig arealdisponering mv. innenfor Sjøparken, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.

Ved utbygging av senere byggetrinn i Sjøparken hvor det også etablerers underjordiske garasjekjellere kan Utbygger eller deres rettsetterfølger også gi andre eiendommer adkomst over veier / arealer som hører inn under Garasjeforeningens ansvarsområde eller beslutte at Garasjeforeningen skal ha ansvaret for drift for parkeringsarealer i tilknytning til andre eiendommer, på tilsvarende vilkår.

Medlemmene skal i utbyggingsfasen yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av Sjøparken i tråd med Utbygger eller deres rettsetterfølgers planer, herunder ved å gi adkomst og tilgang, nødvendige signaturer og samtykker.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger eller deres rettsetterfølger.

Vedtektsbestemmelser som regulerer utbyggingen av Sjøparken eller hvor Utbygger er gitt rettigheter, kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger eller deres rettsetterfølger. Ved motstrid går bestemmelser som ivaretar utbyggingen av Sjøparken foran andre bestemmelser.

§ 12

Særlige bestemmelser

Utbygger skal fram til siste byggetrinn i Sjøparken er ferdigstilt og overlevert, eller så lenge Utbygger eller deres etterfølgere sitter på hele eller deler av hjemmelen til areal eller funksjoner som hører inn under Garasjeforeningen være medlem av foreningen.

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 3A

Årsmøte

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

Fredag 24.05.2024 18:00 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 leder for 2 år
- 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
- 4.3 Valg av varamedlem for 1 år
- 4.4 Valg av 2 representanter til årsmøte i Sjøparken Driftsforening
- 4.5 Valg av valgkomite

5 Godtgjørelse

1. Konstituering

Velkommen til årsmøte 2024.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:
Antall stemmeberettigede:
Antall fullmakter:

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 leder for 2 år

Styreleder Siri Jensen er på valg

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Thor Johansen er på valg
Styremedlem Jan Warholm er på valg

For at ikke hele styret skal være på valg samtidig anbefales det at 1 styremedlem velges for 1 år

4.3 Valg av varamedlem for 1 år

Varamedlem Lise Pedersen er på valg

4.4 Valg av 2 representanter til årsmøte i Sjøparken Driftsforening

4.5 Valg av valgkomite

5. Godtgjørelse

Informasjon fra styret for året 2023 Sameiet Sjøparken Øy 3A

Generelle opplysninger om Sameiet Sjøparken Øy 3A

Sameiet ligger i Larvik kommune. Sameiets formål er å ivareta interessene til sameiet som fellesskap og de enkelte seksjonseierne. Sameiet består av 20 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928104400. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 4046/337

Styret

Siden forrige årsmøte har sameiets styre bestått av:

Styreleder, Siri Jensen
Styremedlem, Jan Warholm
Styremedlem, Thor Johansen
Varamedlem, Lise Pedersen

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.

Styret kan nås på e-post: styret.agnespassasjen.oy3a@gmail.com, eller telefon 47968282

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt fem ordinære styremøter.

Styret har arbeidet med disse sakene:

a. Garasjeforening

Det er i 2023 etablert felles garasjeforening, med eget styre og eget organisasjonsnummer. Lise Pedersen fra vårt sameie er representert i styret.

b. HMS/ Internkontroll

Det er avholdt HMS runde med HMS ansvarlig i Labo. Avvik og merknader er fulgt opp. Det ble gjennomført brannøvelse i august.

NB: Styret skal ha beskjed om utleie, og kontaktinformasjon sendes styret /styreleder. Dette er viktig, blant annet pga brannrutiner.

c. Økonomi

Sameiet har god økonomi og god økonomikontroll. Styret besluttet å redusere fellesutgiftene for 2024 med til sammen kr 100 000.-

d. Oppfølging av reklamasjoner og serviceavtaler

Det har vært vanngjennomtrenging i oppgangen på innsiden av parkeringskjelleren i 73,

det har vært fukt øverst i heishuset i 73, vannlekkasjer i parkeringskjeller og svikt i de nordre balkongene i 73. Styret følger opp reklamasjoner fortløpende. Jan Warholm er styrets kontaktperson, og gis en ekstra kompensasjon for dette.

e. Tillatelse

Styret har underskrevet tillatelse for oppføring av "utkragede" balkonger på bygg 3E på sameiets fellesareal.

f. Samarbeid

Det ble arrangert en hyggelig dugnad sammen med bygg B i mai

Det jobbes med å få fjernet blåskjellanlegget sammen med andre beboere i Sjøparken og Agnes Utvikling

Styreleder møter i fellesmøter mellom driftsforeningen og de andre styrene.

g. Utløsing av brannalarm

Det har vært to utløsinger av brannalarm i sameiet, en i leilighet, og en i parkeringskjeller, hvor den siste medførte brannutrykning pga røykutvikling.

Saker som styret har under arbeid og planlegging:

a. Oppfølging av reklamasjoner

b. Invitere til vårdugnad med våre naboer i bygg 3B og 3C

c. Styret har takket ja til invitasjon fra Agnes Utvikling til å delta i et felles nettsted, kalt "Heime", planlagt etablert før sommeren. Dette vil lette informasjon og kommunikasjon mellom alle beboere, styrer, utvikler og andre aktører. Agnes Utvikling tar oppstartskostnadene. Etter første driftsår, påløper kr 30 pr beboer pr mnd som vil inngå i fellesutgiftene

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 2023 har det ikke vært omsatt noen boliger i sameiet.

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.

Budsjett

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader (budsjett i 2024). 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, 31.12.2023 / 13.02.2024
Styret i Sameiet Sjøparken Øy 3A

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde fellesutgifter		855 108	581 053	855 000	749 000
Innkrevde garasjekostnader		20 250	0	0	18 000
Innkrevd kabel-tv og bredb³ nd		107 760	102 760	108 000	115 000
Innkrevd kontingent		105 600	87 840	106 000	106 000
Andre driftsinntekter	1	105 642	290 268	90 000	90 000
Sum inntekter		1 194 360	1 061 921	1 159 000	1 078 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	5 640	2 820	6 000	17 000
Styrehonorar		40 000	20 000	40 000	42 000
Revisjonshonorar		5 934	4 938	5 000	6 000
Forretningsfŋrerhonorar		66 396	63 139	67 000	70 000
Vedlikehold	3	124 506	86 506	120 000	115 000
Avsetning til fremtidig vedlikehold		0	0	50 000	50 000
Kabel-tv og bredb³ nd		117 248	87 870	108 000	115 000
Forsikring		77 362	70 641	78 000	91 000
Energi og strŋm		265 241	236 367	400 000	300 000
Andre driftskostnader	4	295 690	293 648	285 000	272 000
Sum kostnader		998 017	865 929	1 159 000	1 078 000
Driftsresultat		196 342	195 992	0	0
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 376	43	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		1 376	43	0	0
¡ rsresultat		197 718	196 035	0	0

Resultatdisponering:

Se egenkapitalnote

Balanse pr 31.12.23 for Sameiet Sjøparken Øy 3A

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser fellesutgifter		5 707	8 293
Forskuddsbetalte kostnader		113 888	129 155
Andre fordringer		8 459	7 719
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		399 760	180 505
Innestående på skattetrekkskonto		0	9 400
Sum omløpsmidler		527 815	335 073
SUM EIENDELER		527 815	335 073

Balanse pr 31.12.23 for Sameiet Sjøparken Øy 3A

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	5	183 749	183 749
Årets resultat	5	197 718	0
Sum egenkapital		381 467	183 749
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte fellesutgifter		0	3 255
Leverandørgjeld		131 770	89 018
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	12 220
Annen kortsiktig gjeld		14 578	46 831
Sum kortsiktig gjeld		146 348	151 324
Sum gjeld		146 348	151 324
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		527 815	335 073

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. ð vrig 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
Engangsinnbetalinger / Oppstartskapital	0	199 998
Strŋm elbil	105 642	90 270
Sum	105 642	290 268

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	5 640	2 820
Sum	5 640	2 820

Ansatte

Boligselskapet har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold og sevice heis	62 552	29 414
Vedlikehold malerarbeid	0	6 563
Vedlikehold garasjer/parkering	21 744	22 964
Vedlikehold dŋrer	625	1 133
Vedlikehold brann/alarm/nŋdlys/sprinkleranlegg	25 055	1 015
Vedlikehold ventilasjon	14 530	25 417
Sum	124 506	86 506

Note 4 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Renhold, evnt. matter	57 407	49 516
Drift ladestasjon elbil	15 837	13 533
Innkjŋp av inventar og utstyr	0	1 727
Driftsmateriell	0	331
Snŋrydding/sandstrŋing	14 469	7 338
Hage/beplantning/plenklipp	696	14 768
J uridisk r³ dgivning	3 750	0
Vakthold/alarm	9 719	10 689
Vaktmestertjenester	58 029	95 162
HMS / internkontroll	12 500	0
Velforeningskontingent	105 600	87 777
Kontingent NBBL	1 998	1 974
Kostnader vedr. styrearbeid	3 555	2 095
Drift garasjesameie	8 260	0
Servering/tilstelning beboere	1 850	3 426
Kurs for tillitsvalgte	0	1 200
Bank- og betalingsgebyr	2 020	2 672
Andre gebyrer og driftskostnader	0	1 440
Sum	295 690	293 648

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital pr. 01.01	183 749	-12 286
+/- ¡ rets resultat	197 718	196 035
Sum egenkapital pr 31.12	381 467	183 749

Note 6 - 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	183 749	-12 286	183 749	381 467
B: Endring disponible midler				
¡ rets resultat (se resultatregnskap)	197 718	196 035	0	0
B. ¡ rets endring disponible midler	197 718	196 035	0	0
C. Disponible midler	381 467	183 749	183 749	381 467

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sjøparken Øy 3A

Styreleder	Siri Jensen (sign.)	26.04.2024
Styremedlem	Thor Johansen (sign.)	19.04.2024
Styremedlem	Jan Warholm (sign.)	26.04.2024

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 3A

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sjøparken Øy 3A 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

Penneo Dokumentnøkkel: 4EK38-A2QBJ-86VDO-Z13YU-VZBDX-MSJ7E

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av 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: 4EK38-A2QBJ-86VDO-Z13YU-VZBDX-MSJ7E

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
2024-04-29 09:23:25 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4EK38-A2QBJ-86VDO-Z13YU-VZBDX-MSJ7E

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 3A

Årsmøte

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

Fredag 23.05.2025 18:00 på Lokalene til Sjøparken

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 styremedlemmer for 2 år
- 4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 4.3 Valg av 2 representanter til årsmøte i Sjøparken Driftsforening
- 4.4 Valg av valgkomite

5 Godtgjørelse

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 styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Jan Warholm er på valg. Valg for 2 år.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Kirsti D. Dteinvoll er på valg. Valg for 1 år.

4.3 Valg av 2 representanter til årsmøte i Sjøparken Driftsforening

4.4 Valg av valgkomite

I valgkomiteen: Erik Korgh-Lorentzen

5. Godtgjørelse

Informasjon fra styret for året 2024 Sameiet Sjøparken Øy 3A

Generelle opplysninger om Sameiet Sjøparken Øy 3A

Sameiet ligger i Larvik kommune. Sameiets formål er å ivareta interessene til sameiet som fellesskap og de enkelte seksjonseierne. Sameiet består av 20 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928104400. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 4046/337.

Styret

Siden forrige årsmøte har sameiets styre bestått av:

Styreleder, Aage Grimsland
Styremedlem, Thor Johansen
Styremedlem, Jan Warholm
Varamedlem, Kirsti D. Steinvoll

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.

Styret kan nås på e-post styretagnespassasjen.oy3a@gmail.com eller via Heime appen

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 6 møter.

Saker som styret har arbeidet med:

a. Garasjeforening
Jan Warholm blir vår representant i garasjeforeningens styre.

b. HMS / Internkontroll
Det er avholdt vernerunde og foretatt en ny risikovurdering.
Vi har også utarbeidet en ny håndbok for internkontroll.
Denne vil bli fulgt opp og revidert fortløpende, og vi holder en ny vernerunde til høsten.

c. Økonomi
Vi har en god økonomi som følges kontinuerlig.
For detaljer henvises til regnskap for 2024.

d. Reklamasjoner.
Det henger fortsatt noen reklamasjonssaker som vi i styret jobber videre med.

Saker som styret har under arbeid og planlegging:

a. Serviceavtaler
Vi jobber nå med gjennomgang og fornyelse av serviceavtaler. Målet er å få til felles serviceavtaler for hele øy 3.

b. Sprinkler
Vi er pålagt uavhengige sprinklerkontroller hvert år.
Dette er ikke gjennomført tidligere, og vi jobber nå med fremskaffelse av dokumentasjon som kreves.
Dette er et omfattende arbeid som vil ta litt tid.

c. Samarbeid.
Vi jobber aktivt sammen med resten av Sjøparken for at stedet vårt skal fremstå attraktivt.
Det er avholdt, og vil bli avholdt flere dugnader.

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 ikke blitt omsatt boliger i sameiet.

Husk at 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.

Vi kommer også til å benytte Heime appen til kommunikasjon.

Viktig å laste ned og registrere seg på denne.

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, 31.12.2024/08.04.2025
Styret i Sameiet Sjøparken Øy 3A

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 for Sameiet Sjøparken Øy 3A

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		748 956	855 108	749 000	763 000
Innkrevde garasjekostnader		27 000	20 250	18 000	27 000
Innkrevd kabel-tv og bredbånd		114 960	107 760	115 000	129 000
Innkrevd kontingent		105 600	105 600	106 000	106 000
Andre driftsinntekter	1	77 073	105 642	90 000	90 000
Sum inntekter		**1 073 589**	**1 194 360**	**1 078 000**	**1 115 000**
Kostnader					
Personalkostnader	2	18 476	5 640	17 000	19 000
Styrehonorar		40 000	40 000	42 000	42 000
Revisjonshonorar		6 234	5 934	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		69 714	66 396	70 000	73 000
Vedlikehold	3	139 200	124 506	115 000	175 000
Avsetning til fremtidig vedlikehold		0	0	50 000	0
Kabel-tv og bredbånd		127 048	117 248	115 000	129 000
Forsikring		83 196	77 362	91 000	94 000
Energi og strøm		227 462	265 241	300 000	255 000
Andre driftskostnader	4	306 365	295 690	272 000	322 000
Sum kostnader		**1 017 696**	**998 017**	**1 078 000**	**1 115 000**
Driftsresultat		**55 894**	**196 342**	**0**	**0**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		3 466	1 376	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**3 466**	**1 376**	**0**	**0**
Årsresultat		**59 360**	**197 718**	**0**	**0**

Resultatdisponering:

Se egenkapitalnote

Balanse pr 31.12.24 for Sameiet Sjøparken Øy 3A

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	5 707
Forskuddsbetalte kostnader		120 976	113 888
Andre fordringer		5 970	8 459
Sum fordringer		**126 946**	**128 054**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		451 314	399 760
Sum bankinnskudd og kontanter		**451 314**	**399 760**
Sum omløpsmidler		**578 260**	**527 815**
SUM EIENDELER		**578 260**	**527 815**

Balanse pr 31.12.24 for Sameiet Sjøparken Øy 3A

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	5	381 467	381 467
Årets resultat	5	59 360	0
Sum egenkapital		**440 826**	**381 467**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 527	0
Leverandørgjeld		119 949	131 770
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 426	0
Annen kortsiktig gjeld		2 531	14 578
Sum kortsiktig gjeld		**137 434**	**146 348**
Sum gjeld		**137 434**	**146 348**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**578 260**	**527 815**

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
Strøm elbil	77 073	105 642
Sum	**77 073**	**105 642**

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn	10 000	0
Opptjente feriepenger	1 250	0
Arbeidsgiveravgift	7 050	5 640
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	176	0
Sum	**18 476**	**5 640**

Ansatte

Boligselskapet har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold og sevice heis	69 883	62 552
Vedlikehold VVS	29 899	0
Vedlikehold garasjer/parkering	7 875	21 744
Vedlikehold dører	869	625
Vedlikehold brann/alarm/nødlys/sprinkleranlegg	27 486	25 055
Vedlikehold ventilasjon	0	14 530
Vedlikehold porttelefoner	3 188	0
Sum	**139 200**	**124 506**

Note 4 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Renhold, evnt. matter	59 906	57 407
Drift ladestasjon elbil	11 554	15 837
Innkjøp av inventar og utstyr	7 713	0
Driftsmateriell	681	0
Snørydding/sandstrøing	9 063	14 469
Hage/beplantning/plenklipp	2 019	696
Juridisk rådgivning	0	3 750
Vakthold/alarm	10 678	9 719
Vaktmestertjenester	32 156	58 029
HMS / internkontroll	16 249	12 500
Velforeningskontingent	105 600	105 600
Kontingent NBBL	1 998	1 998
Kostnader vedr. styrearbeid	3 385	3 555
Drift garasjesameie	42 835	8 260
Servering/tilstelning beboere	0	1 850
Bank- og betalingsgebyr	2 528	2 020
Sum	**306 365**	**295 690**

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital pr. 01.01	381 467	183 749
+/- Årets resultat	59 360	197 718
Sum egenkapital pr 31.12	**440 826**	**381 467**

Note 6 - 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	381 467	183 749	381 467	440 826
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	59 360	197 718	0	0
B. Årets endring disponible midler	**59 360**	**197 718**	**0**	**0**
C. Disponible midler	**440 826**	**381 467**	**381 467**	**440 826**

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sjøparken Øy 3A

Styreleder	Aage Grimsland (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Thor Johansen (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Jan Warholm (sign.)	08.04.2025

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 3A

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sjøparken Øy 3A 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 7N7SG-9GWDW-275LM-UCQIS-2JP6G-ITTQW

© 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

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: 7N7SG-9GWDW-275LM-UCQIS-2JP6G-ITTQW

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: 80.232.xxx.xxx
2025-04-09 13:44:15 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 7N7SG-9GWDW-275LM-UCQIS-2JP6G-ITTQW

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.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sjøparken Øy 3A fredag 24.05.2024 kl. 18:00 - i lokalene til Sjøparken "Et sted å være".

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede:13
Antall stemmeberettigede:9
Antall fullmakter:1

Vedtak:
Årsmøte er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Siri Jensen

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Til møtereferent ble valgt: Siri Jensen

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

Vedtak:
Til å signere protokollen ble valgt: Camilla Warholm

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

Vedtak:
Møtet lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til etterretning.

3. Årsregnskap

Vedtak:
Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Siri Jensen er på valg, og tar ikke gjenvalg. Valgkomiteen fremmet forslag om Aage Grimsland

Vedtak:

Til styreleder ble valgt Aage Grimsland for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Thor Johansen er på valg, og har sagt ja til gjenvalg
Styremedlem Jan Warholm er på valg, og har sagt ja til gjenvalg for ett år.

For at ikke hele styret skal være på valg samtidig anbefales det at 1 styremedlem velges for 1 år

Vedtak:

Til styremedlem ble valgt Thor Johansen for 2 år.
Til styremedlem ble valgt Jan Warholm for 1 år.

4.3 Valg av varamedlem for 1 år

Varamedlem Lise Pedersen er på valg, og tar ikke gjenvalg. Valgkomiteen fremmet forslag om Kirsti D. Steinvoll

Vedtak:

Til varamedlem ble valgt Kirsti D. Steinvoll for 1 år.

4.4 Valg av 2 representanter til årsmøte i Sjøparken Driftsforening

Styret velger selv to representanter

Vedtak:

Styret oppnevner to styrerepresentanter til å delta på driftsforeningens årsmøte

4.5 Valg av valgkomite

Vedtak:

Til valgkomité ble valgt: Erik Krogh-Lorentzen

5. Godtgjørelse

Vedtak:

Årsmøte vedtok en samlet styregodtgjørelse på kr 42 000.-

Protokoll for Sameiet Sjøparken Øy 3A

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Siri Jensen (sign.)	24.05.2024
Sekretær	Siri Jensen (sign.)	24.05.2024
Protokollvitne	Siri Jensen (sign.)	24.05.2024
Protokollvitne	Camilla Høeg Warholm (sign.)	25.05.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sjøparken Øy 3A fredag 23.05.2025 kl. 18:00 - Lokalene til Sjøparken.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: 11
Antall stemmeberettigede tilstede:7
Antall fullmakter:0
Totalt antall stemmeberettigede:7

Vedtak:

Konstituering godkjent.

1.2 Valg av møteleder

Aage Grimsland

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Aage Grimsland

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Til møtereferent ble valgt: Aage Grimsland

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Camilla H Warholm

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

Ingen kommentarer eller innvendinger til inkalling og saksliste

Vedtak:

Møte lovlig satt

2. Informasjon fra styret

Det ble informert om styrets arbeid i henhold til informasjon gitt i innkalling

Vedtak:

Informasjon tatt til etterretning.

3. Årsregnskap

Gjennomgang av årsregnskap og budsjett avdekket en liten feil i forbindelse med budsjeterte styrehonorarer. Disse oppjusteres som følger:

Styrehonorar 24/25: 42 000,-

Styrerhonorar 25/26: 60 000,-

Vedtak:
Årsregnskap og revidert budsjett godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Jan Warholm er på valg. Tar ikke gjenvalg

Vedtak:
Etter valg ble det nye styrets sammensetning:

Styreformann: Aage Grimsland (1år)

Styremedlem: Thor Johansen (1 år)

Styremedlem: Kirsti D. Steinvoll (2 år)

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Kirsti D. Dteinvoll er på valg. Valg for 1 år.

Vedtak:
Nytt varamedlem: Erik Krogh-Lorentzen (1 år)

4.3 Valg av 2 representanter til årsmøte i Sjøparken Driftsforening

Vedtak:
Styret peker selv ut 2 representanter

4.4 Valg av valgkomite

I valgkomiteen: Erik Korgh-Lorentzen

Vedtak:
Til valgkomité ble valgt:

Erik Korgh-Lorentzen

Kirsti Grimsland

5. Godtgjørelse

Vedtak:
Årsmøte vedtok en samlet godtgjørelse til styret på kr 60 000,-

Protokoll for Sameiet Sjøparken Øy 3A

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aage Grimsland (sign.)	24.05.2025
Sekretær	Aage Grimsland (sign.)	24.05.2025
Protokollvitne	Aage Grimsland (sign.)	24.05.2025
Protokollvitne	Camilla Høeg Warholm (sign.)	25.05.2025

Boligopplysninger:

Sameiet Sjøparken Øy 3A		Vår ref.:	274/14	Fødselsdato eier:	19.01.1962
Agnespassasjen 73		Type:	Eierseksjonssameie		
3290 STAVERN		Eiere:	Carl F. Kjeldsberg		
Organisasjonsnr:	928 104 400	Seksjonsnr:	14		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m² ned: 4 291

Felleskostnader:	Felleskostnader brøkfordeling	1 661
	Felleskostnader lik fordeling	1 617
Tilleggsytelser:	Tv/bredbånd	538
	Driftsforeningen	475

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	7 104
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	138 745

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Aage Grimsland
Adresse:	Agnespassasjen 75
Postnr/-sted:	3290 STAVERN
Telefon:	Mob.: 91307643
E-post:	styret.agnespassasjen.oy3A@gmail.com
Webside:	www.labo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 30.06.2025

Utestående saldo: 0

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	7 104	Andre inntekter:	177
Annen formue:	29 611	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2021
Gårds/bruksnr:	4046/337 - seksjon:14
Bygningstype:	Høyblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0003698659

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.10.2021	Første innflytting:	14.10.2021	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Ja	BRA	115.7		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemløs:	Ja	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Andel 14		

Boligopplysninger:

Sameiet Sjøparken Øy 3A	Vår ref.:	274/14	Fødselsdato eier:	19.01.1962
Agnespassasjen 73	Type:	Eierseksjonssameie		
3290 STAVERN	Eiere:	Carl F. Kjeldsberg		
Organisasjonsnr: 928 104 400				

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:_____

_____

Carl F. Kjeldsberg

Andelseiers underskrift

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: 30.06.2025

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.**	337	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14

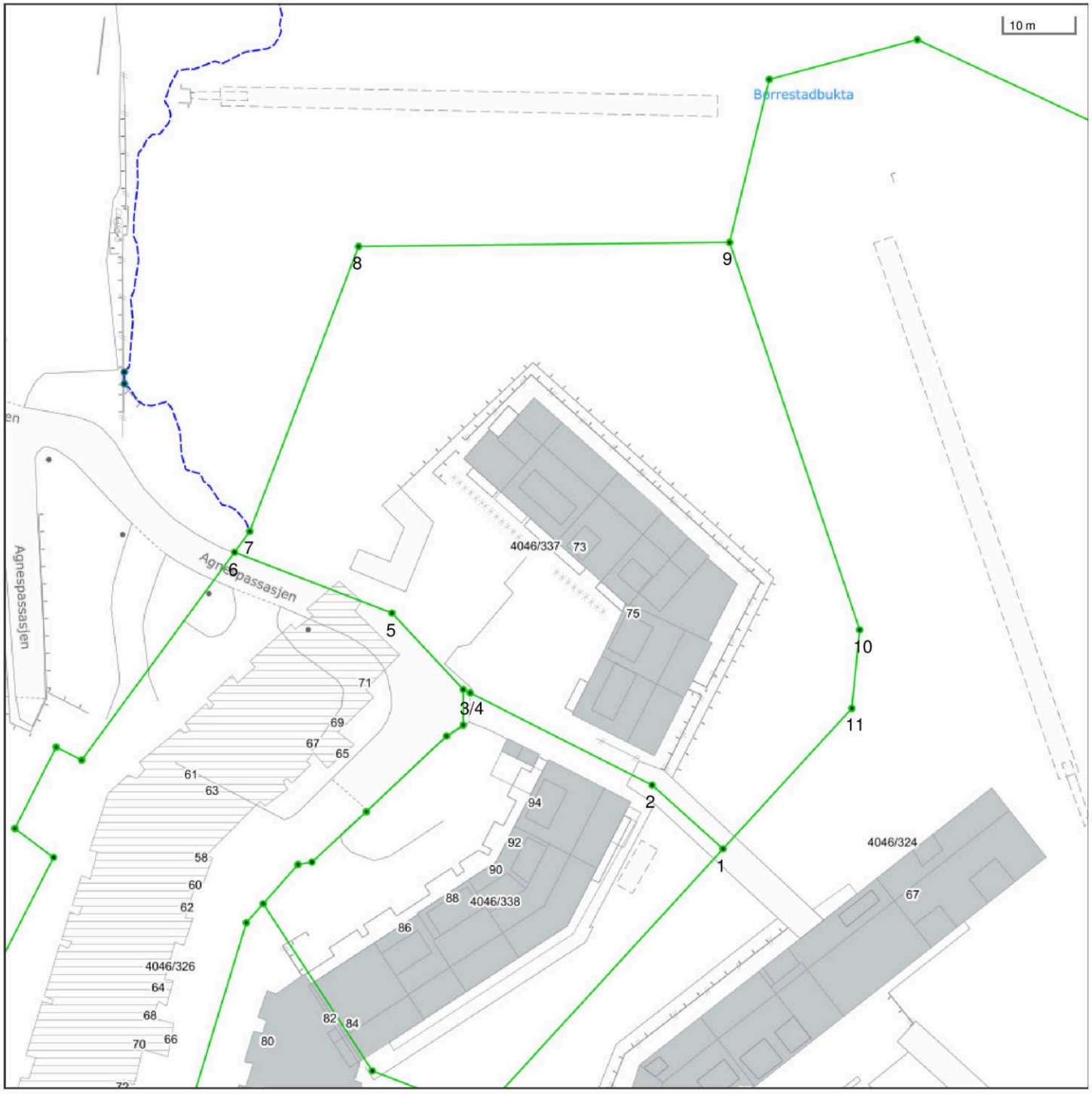
Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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.

Utskriftsdato: 30.06.2025

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4046/337//14



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	4 880,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6541861,2	**Øst**	559504,28	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6541793,74	559548,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,00	
2	6541802,61	559538,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,52	
3	6541815,27	559512,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,93	
4	6541815,75	559511,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,10	
5	6541826,4	559500,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,80	
6	6541834,69	559478,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,95	
7	6541837,65	559480,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,64	
8	6541878,26	559495,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	43,23	
9	6541879,65	559548,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	52,65	
10	6541825,06	559567,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	57,90	
11	6541813,92	559566,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,18	

Utskriftsdato: 30.06.2025

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.**	337	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse	Agnespassasjen 73, 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	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Forbruk Vann >70m²	15%	1 ab	2732.40	1/1	0 %	2 732,40 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2519.65	1/1	0 %	2 519,65 kr
Forbruk Avløp>70m²	15%	1 ab	3307.40	1/1	0 %	3 307,40 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	4986.40	1/1	0 %	4 986,40 kr
Nedgravd konteiner	25%	1 stk	3275.00	1/1	0 %	3 275,00 kr
					Sum	**16 820,85 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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.

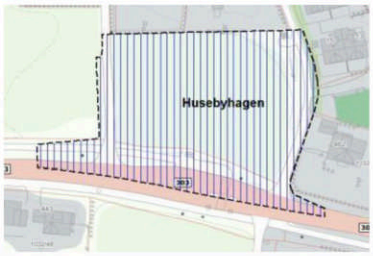
Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2021-2033

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.

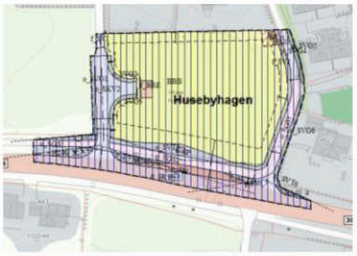
Reguleringsplanforslag

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

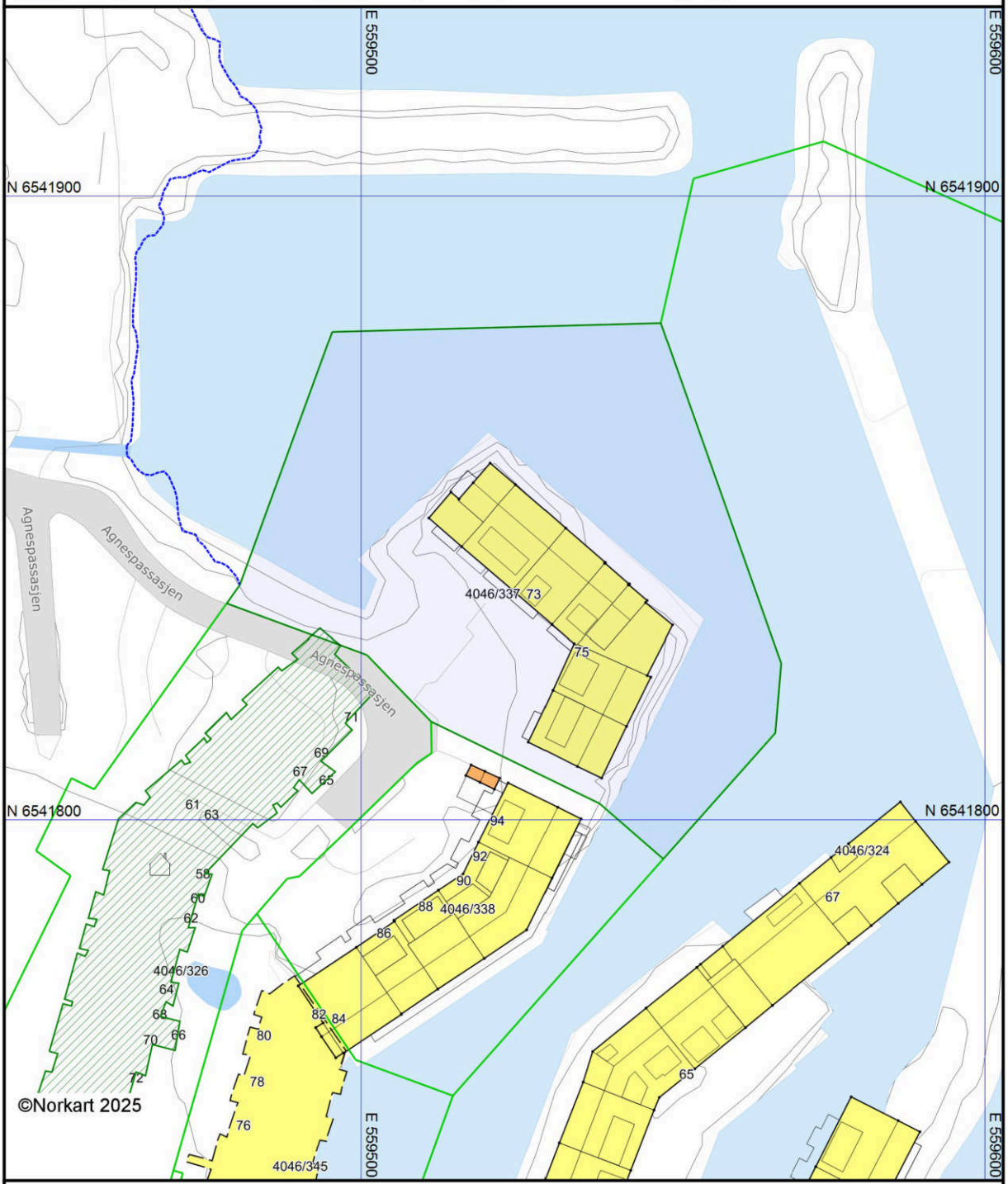
Grunnkart

Eiendom: 4046/337/0/14
Adresse: Agnespassasjen 73
Dato: 30.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

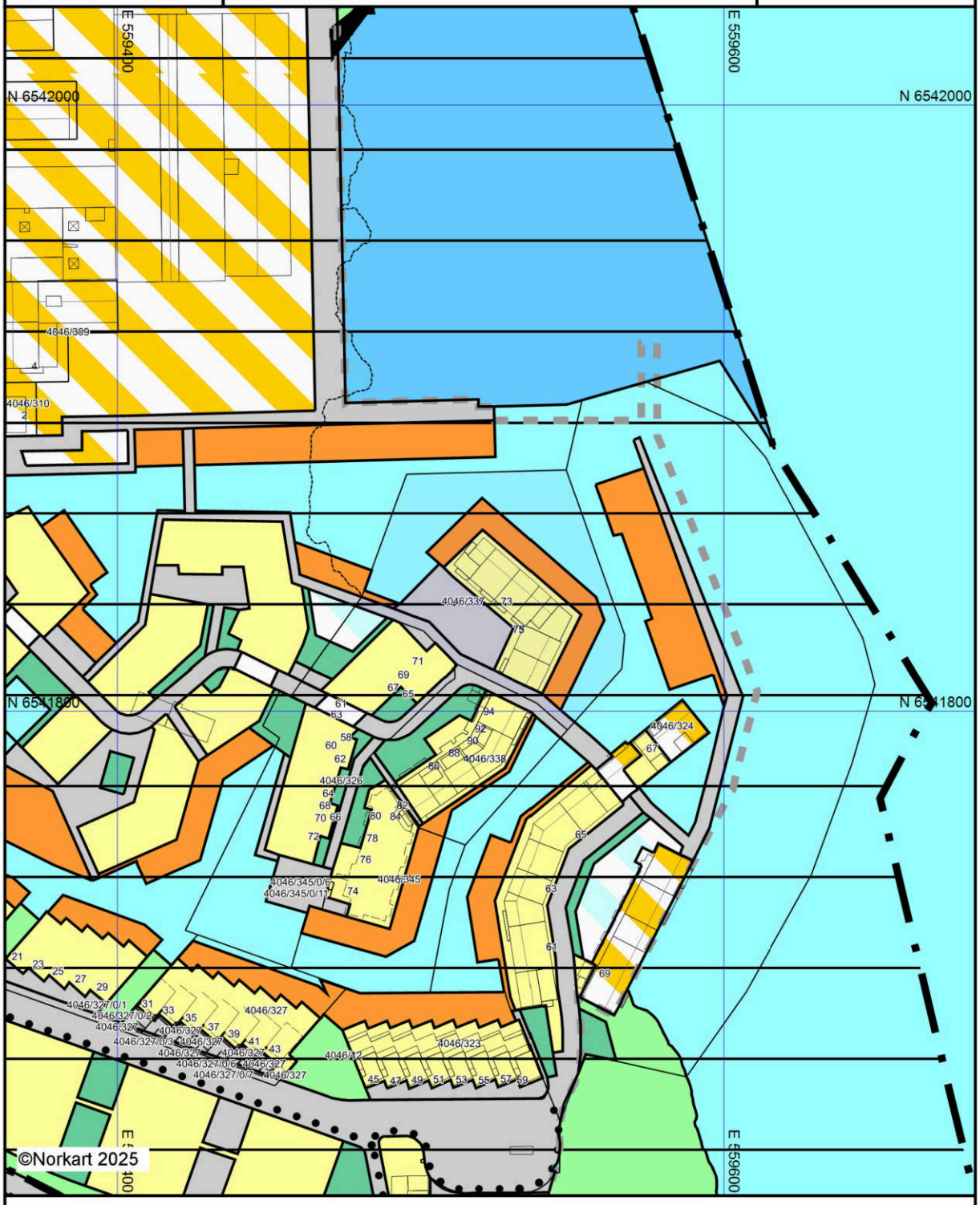
Kommuneplankart

Larvik kommune

Eiendom: 4046/337/0/14
Adresse: Agnespassasjen 73
Dato: 30.06.2025
Målestokk: 1:2000

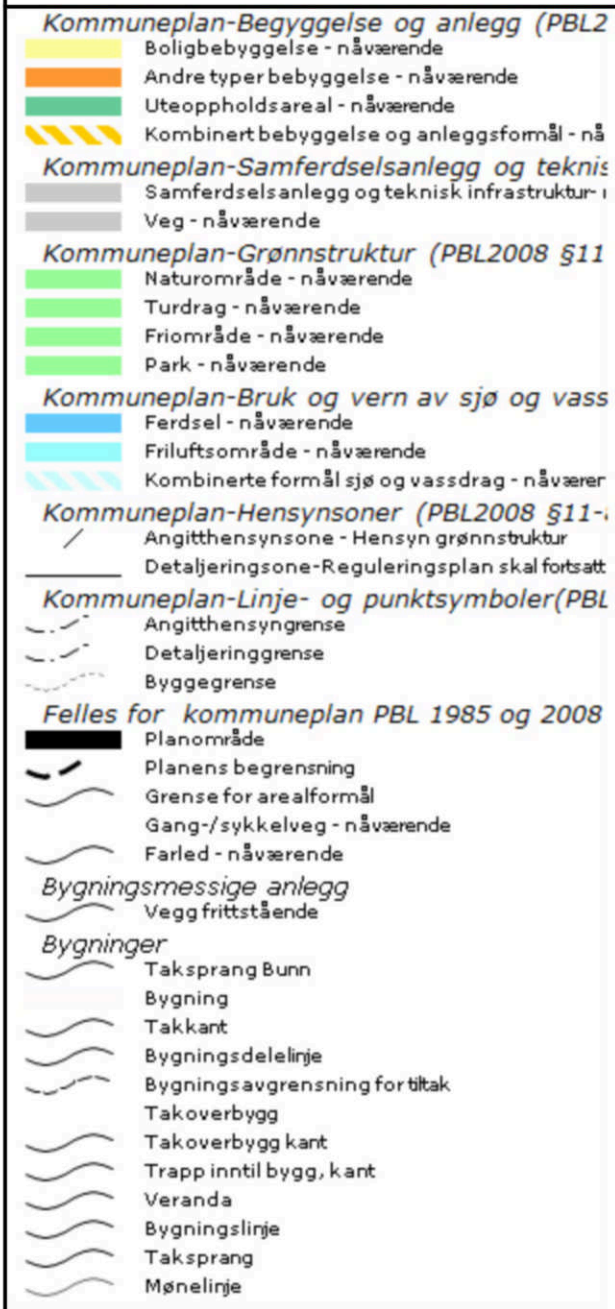
N

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



Kvittering for levert ordre: 1041957

Oppdragsnummer: 52250069
Matrikkel: 3909/4046/337/0/14
Adresse: Agnespassasjen 73, 3290 STAVERN
Ordre bestilt: 2025-06-30 12:27:21
Ordre ferdig: 2025-07-02 07:11:09

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke	5057,-
Total	5057,-

Utskriftsdato: 02.07.2025

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4046	**Bruksnr.**	337	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse:	Agnespassasjen 73, 3290 STAVERN								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer brukstillatelse 2021 Ferdigattest 2022	2021	115,7 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: 01.07.2025

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4046	**Bruksnr.**	337	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse:	Agnespassasjen 73, 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

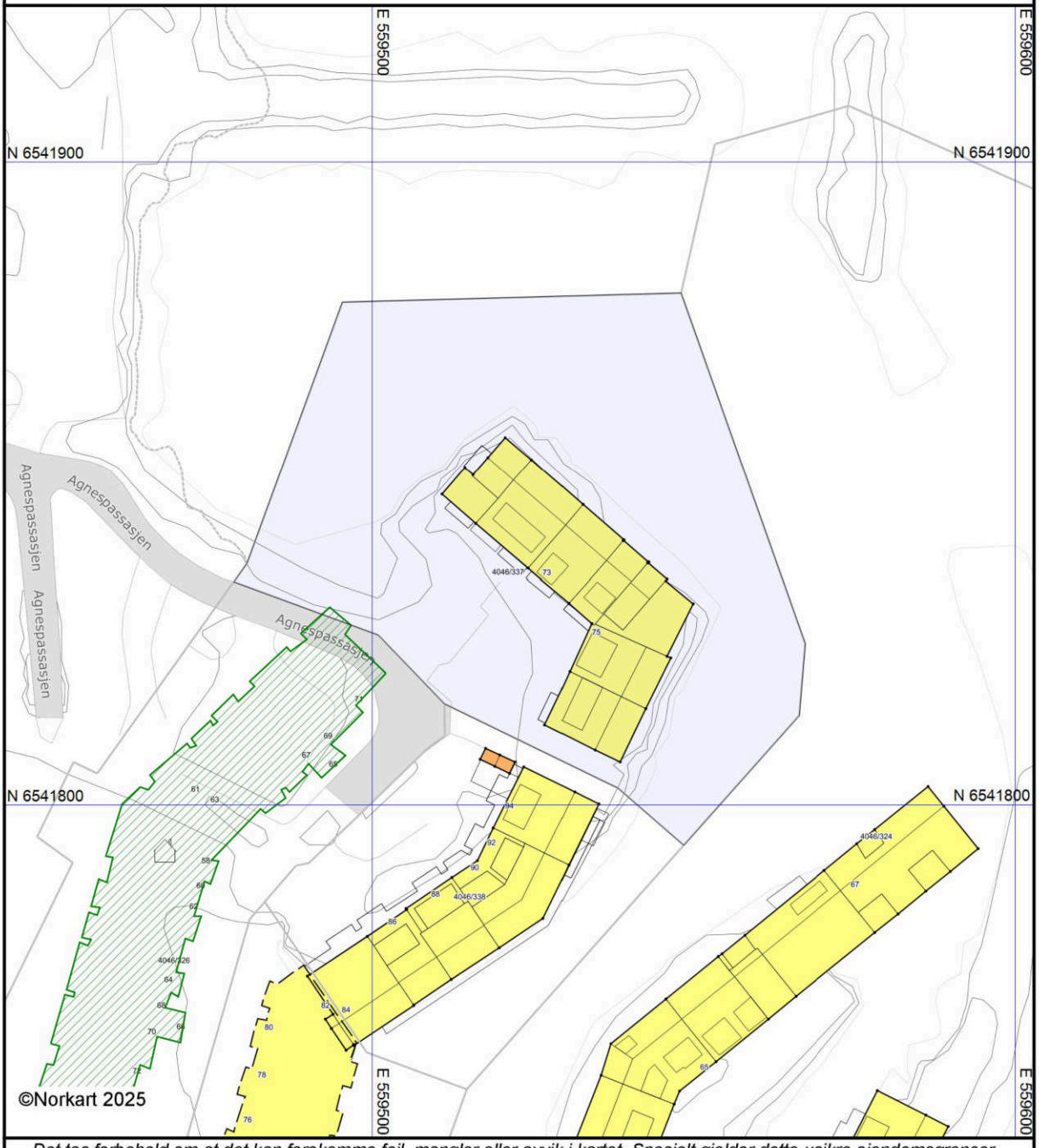
Eiendom: 4046/337/0/14
Adresse: Agnespassasjen 73
Dato: 30.06.2025
Målestokk: 1:1000

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.

Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	3909 4046/337		
Utskriftsdato	30.06.2025	Antall datasett	99

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

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

18 Berørte datasett

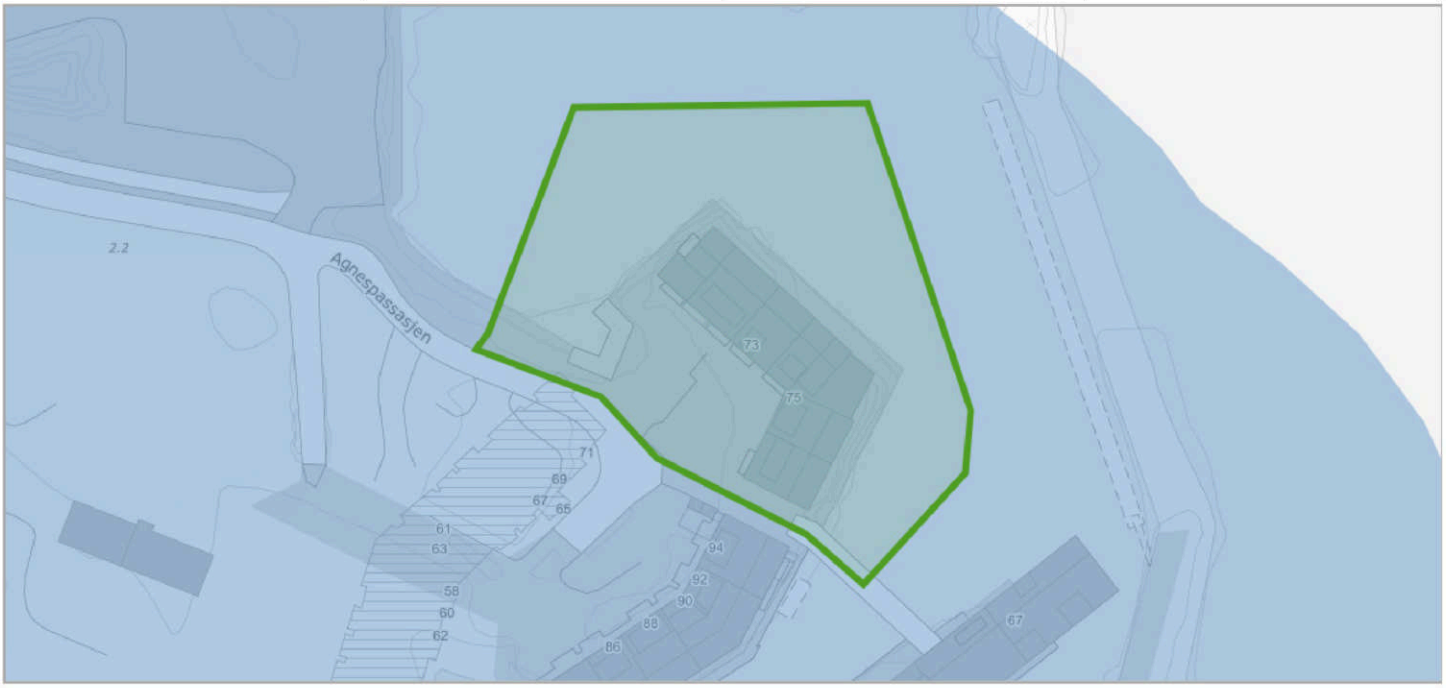
- 100-meter belte kyst
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Fiskeplasser redskap
- FKB-AR5
- Forurenset grunn
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- Tettsteder
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Dybdedata
- FKB Tiltak
- FKB-arealbruk
- Grunnvannsborehull
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- Stormflo
- Vannforekomster

81 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Faresonekart for flom
- Flom - aktsomhetsområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredfaresoner
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Store fjellskred
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraft
- Akvakulturlokaliteter
- Bergrettigheter
- Dyrkbar jord
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensa
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Radon
- Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Steinsprang, aktsomhetsområder
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder

100-meter belte kyst

Kilde	Norkart	Versjon	13.06.2012



Om datasettet

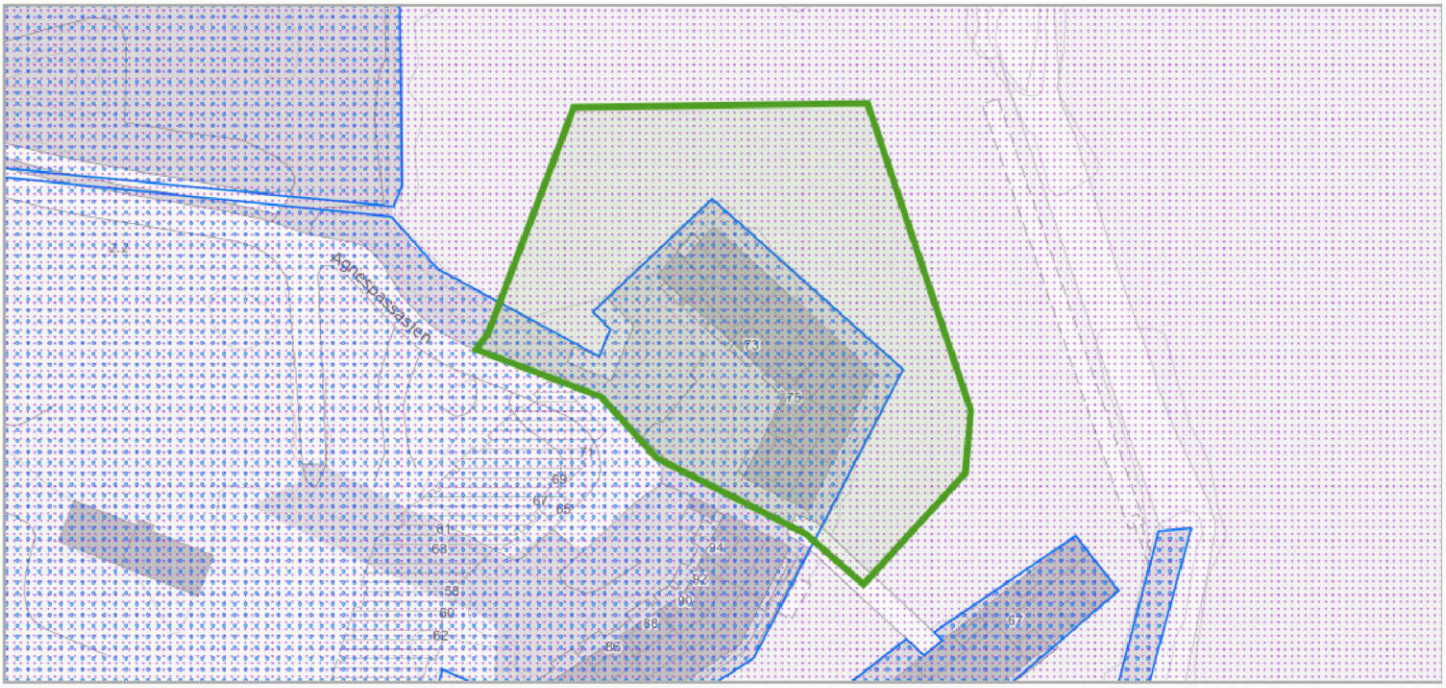
Datasettet viser buffersone 100 meter unna kystlinje som flater.

Tegnforklaring

100-metersbelte kyst
100m belte kyst

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	29.06.2025



Om datasettet

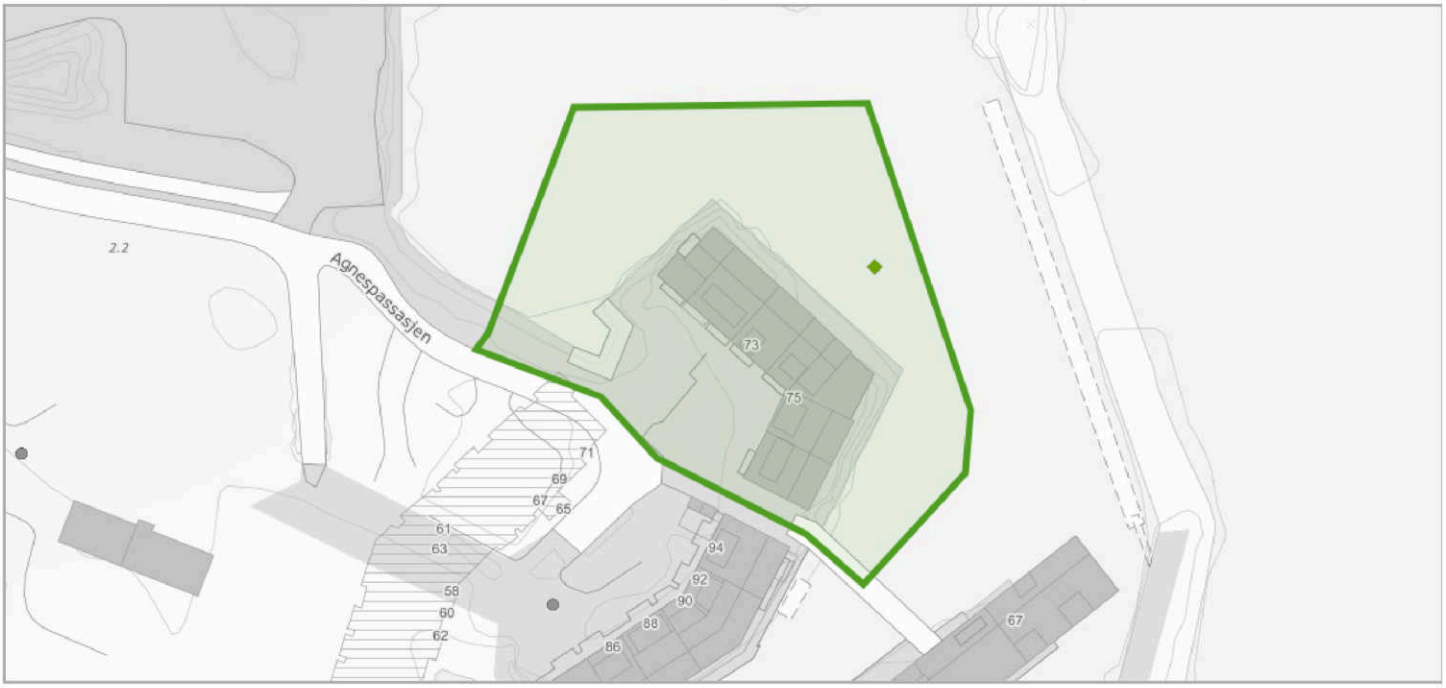
Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring



Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	29.06.2025



Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgskriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

Tegnforklaring

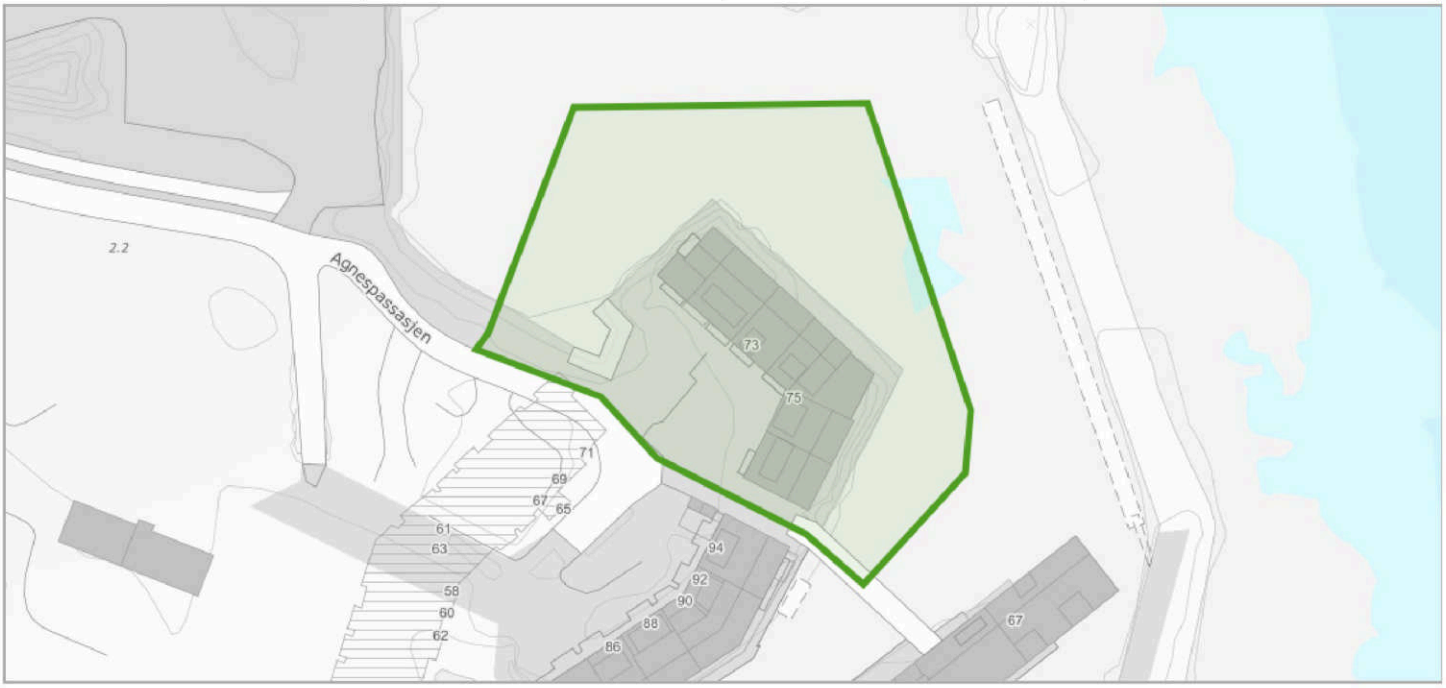


Fremmede arter

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
karplanter	10.0369_59.012_222869	prydstrandvindel	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.0369_59.012_222869)

Dybdedata

Kilde	Kartverket	Versjon	17.03.2022



Om datasettet

Tegnforklaring

Dybdeareal
5-10
10-20

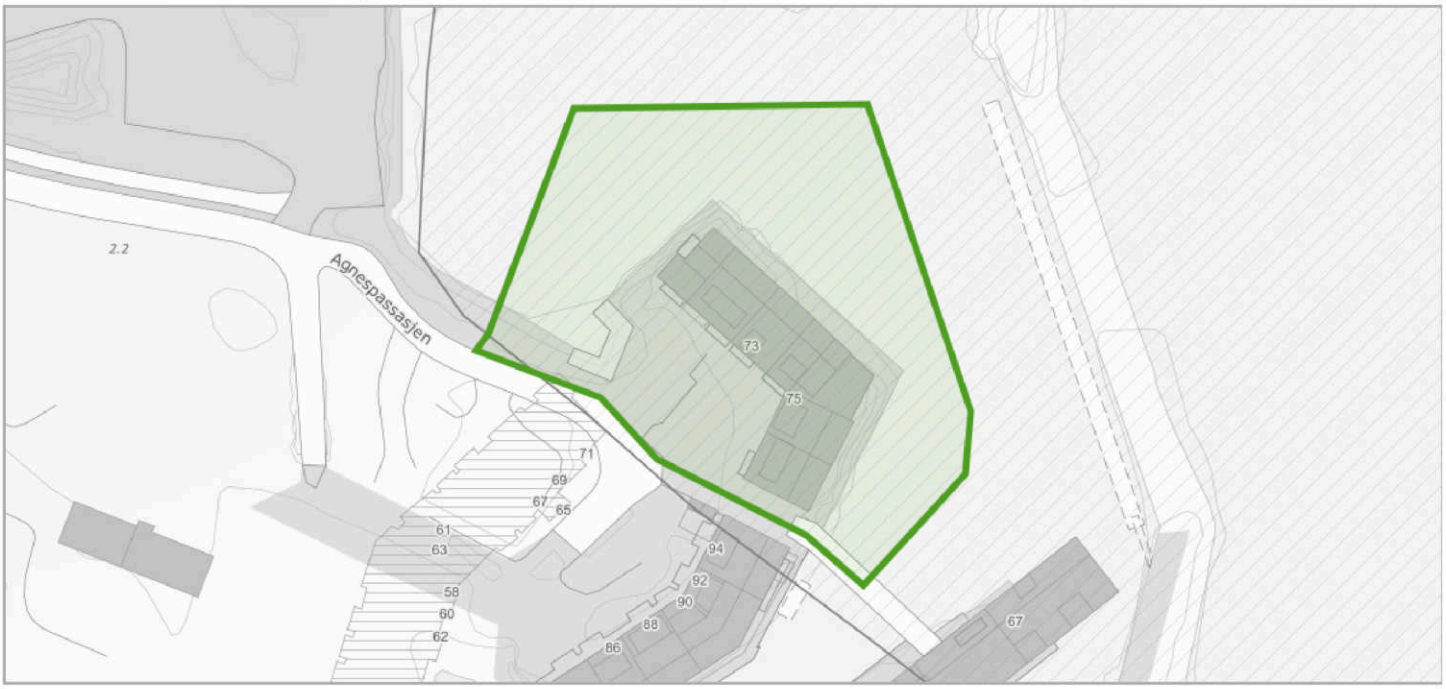
Marine primærdata består i hovedsak av sømløse dybdedata og kystkontur som vektor. Dataene danner grunnlaget for Kartverkets navigasjonsprodukter, og har en stor detaljrikdom.Marine primærdata inneholder batymetri (dybdepunkt, dybdekurver med flater, grunner, tørrfall m.m.) og kystkontur. Punkttettheten er blant annet avhengig av dybdeforhold og datakilde. I kystnære og grunne områder kan avstanden mellom dybdepunktene være minimum 50 meter. I dypere områder vil punkttettheten normalt være omtrent tilsvarende dybdeforholdene (f.eks.: I et område som er ca. 200 meter dypt vil avstanden mellom dybdepunktene også være ca. 200 meter).

Dybdeareal

Dybde min	Dybde max
0.5	2
2	5
5	10

Fiskeplasser redskap

Kilde	Fiskeridirektoratet	Versjon	29.06.2025



Om datasettet

Fiskeribruksområder - Arealavgrenset område hvor det drives fiske med med aktive redskap for eksempel snurrevad, snurpenot, reketrål, eller passive redskap som for eksempel garn og line. Informasjonen som er registrert er basert på intervju med fiskere. Datasettet er viktig i mange forskjellige sammenhenger i tilknytning til planlegging og forvaltning i kystområdene. Det brukes ved utarbeidelse av kommunale kystsoneplaner og reguleringsplaner, og også i regionale planer. Det er et viktig tema for arealavveining av interesser ved søknadsbehandling av tiltak i sjø. F.eks kaianlegg, sjøledninger og akvakulturvirksomhet.

Tegnforklaring

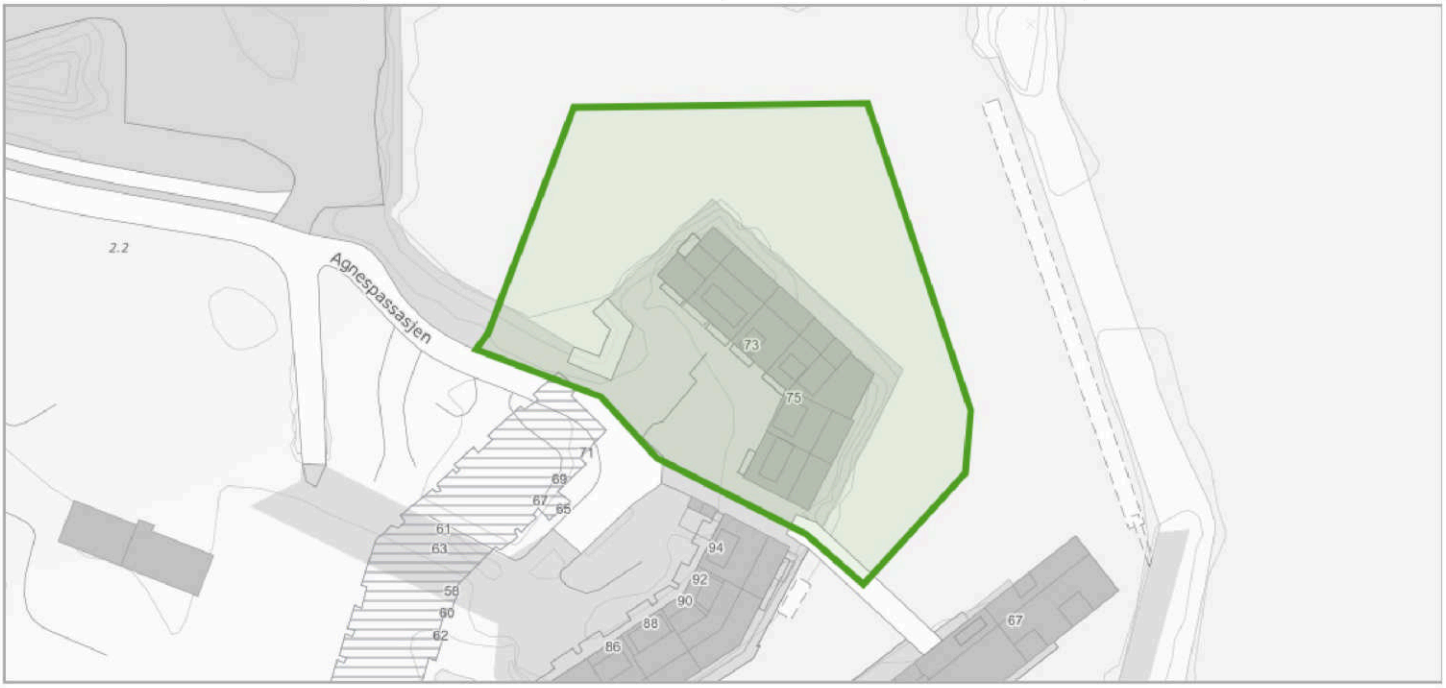
Passive redskap
Passive redskap

Objekter

Type	Stedsnavn	Opphav	Merknader
Passive redskap	Børrestadbukta	Fiskerlag og fisker	Lokal og regional bruk av yrkesfiske og fritidsfiske

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	24.06.2025



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

Tegnforklaring

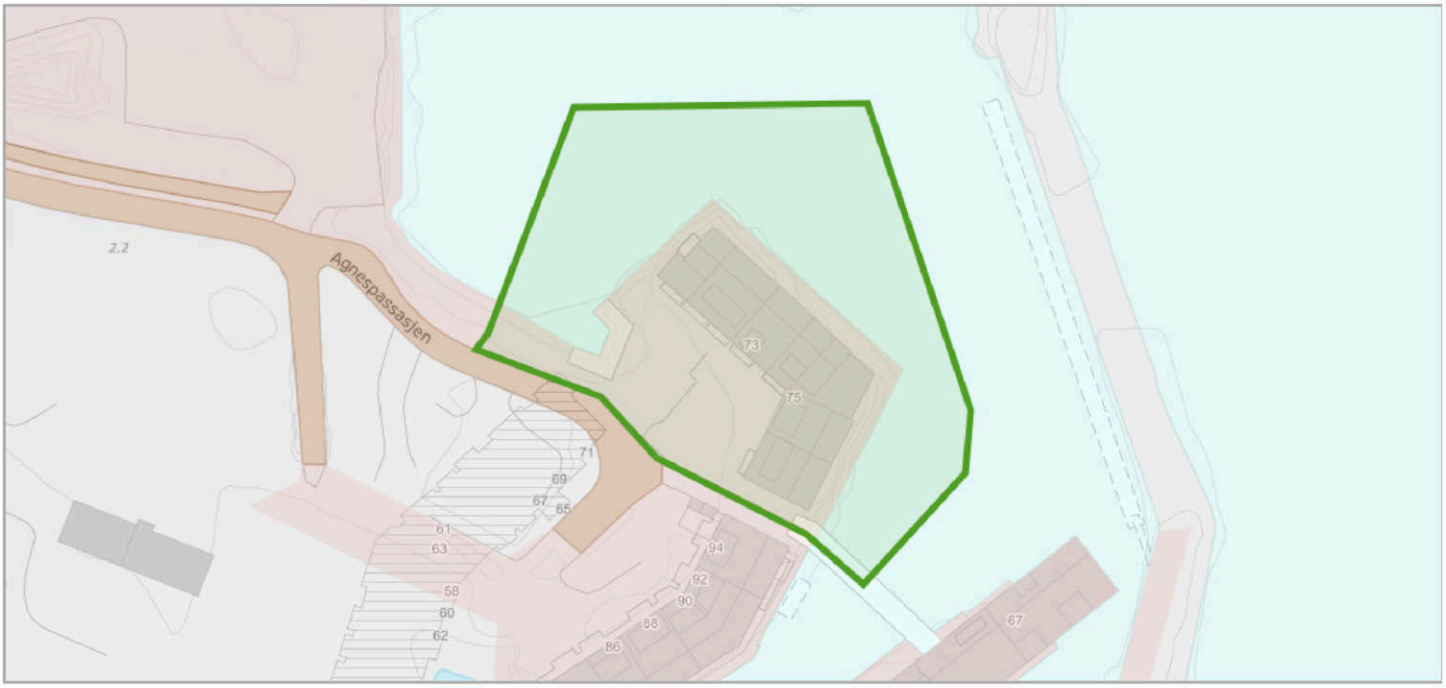
BygningTiltak

Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2022012907	301143128	nybygg

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	24.06.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

- Bebyggelse
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Hav
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Hav	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

FKB-arealbruk

Kilde	Geovekst	Versjon	24.06.2025



Om datasettet

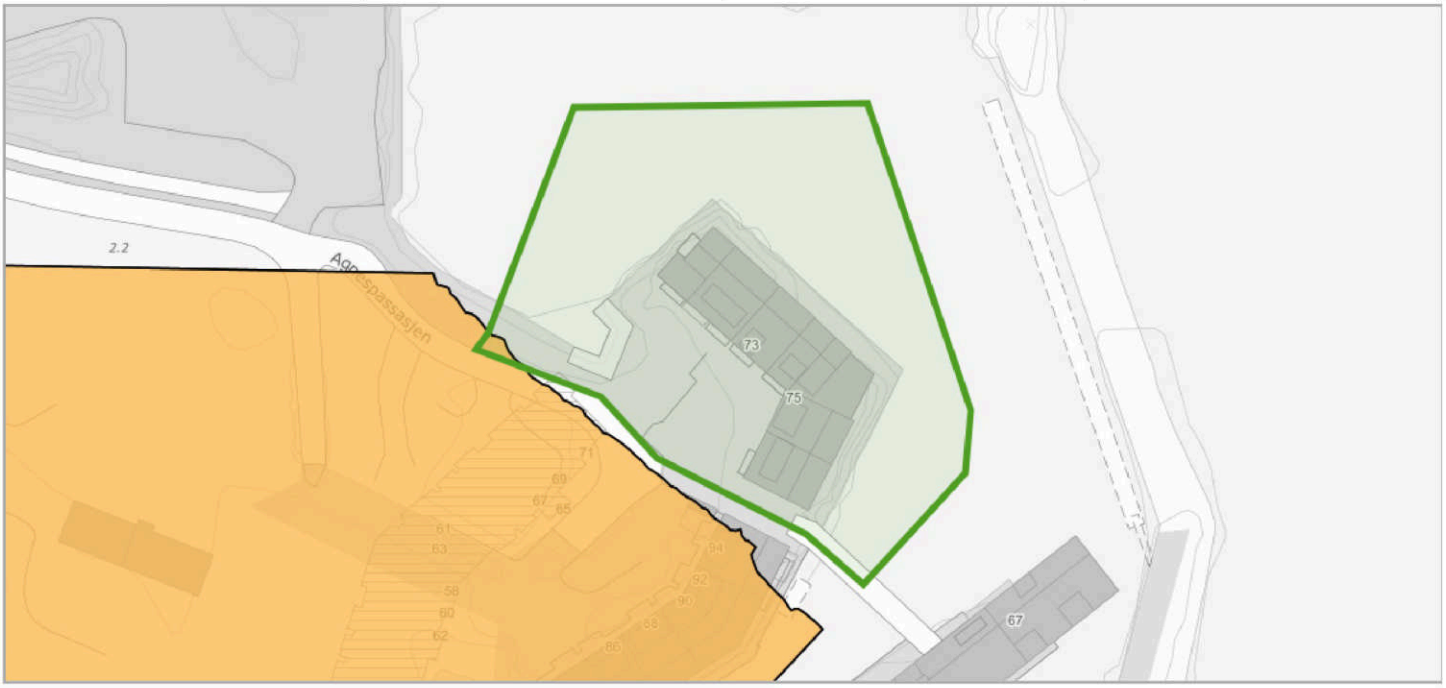
Arealbruk beskriver den fysiske bruk av et geografisk område. Eksempler på dette er parkering på et jorde som vil kodes som en parkeringsplass, uavhengig av om dette arealstykke egner seg som fulldyrka. Arealbruken må holdes atskilt fra markslagsbeskrivelsene som beskriver jordas bærevne (arealtilstand, bonitet, markslag og mineralske råstoffer). En del objekter befinner seg derimot i et grenseland, og det kan være vanskelig å avgjøre i hvilke kapittel de ulike objektene hører hjemme.

Objekter

Objekttype
anleggsomraade

Forurenset grunn

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	29.06.2025



Om datasettet

Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier.Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Tegnforklaring

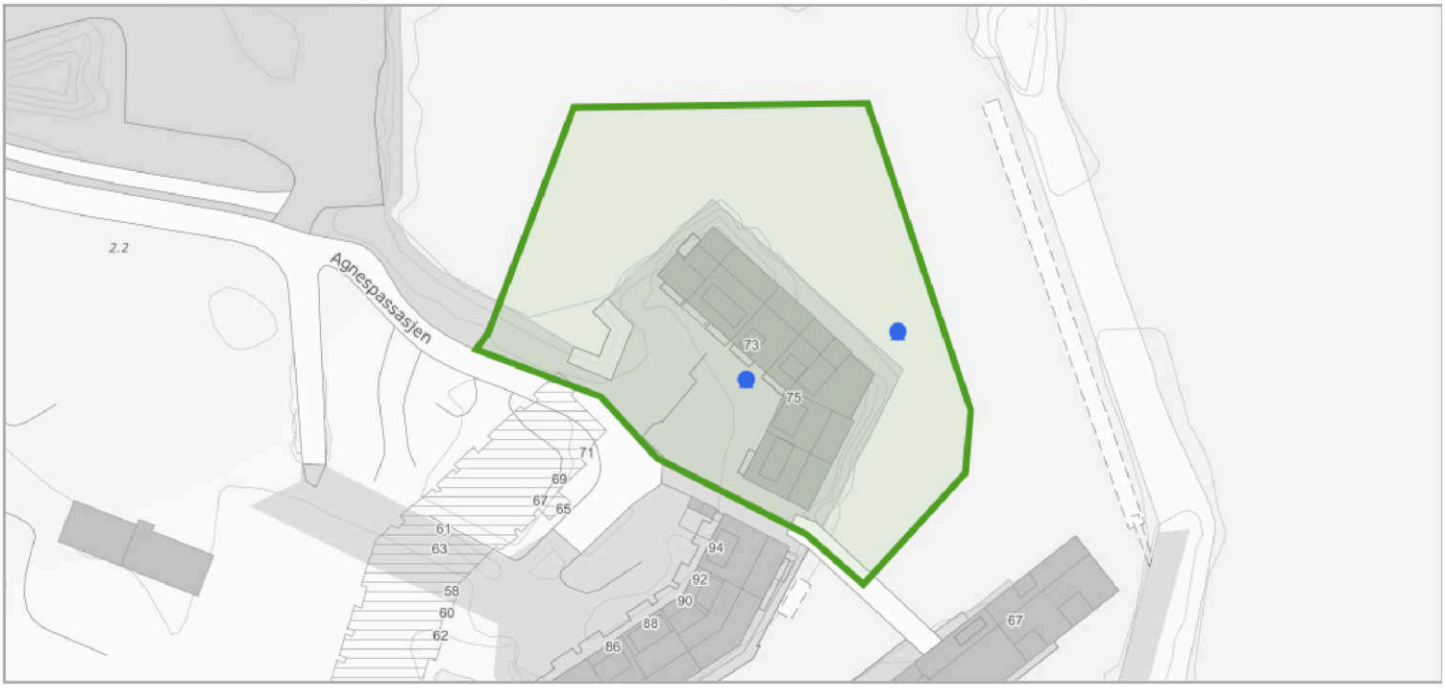


Objekter

Påvirkningsgrad	Navn	Type	Faktaark	Antall
akseptabelForurensning	AGNES FABRIKKER	forurensetGrunn	Faktaark (pdf) (https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=2834)	2

Grunnvannsborehull

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	29.06.2025



Om datasettet

Den nasjonale grunnvannsdatabasen (GRANADA) gir informasjon om brønner og kilder i løsmasser og fjell med tilhørende bruksformål (vannforsyning, energi, undersøkelse) samt grunnvannskvalitet. Mer enn 60.000 brønner er delt inn etter brukstema. Den tidligere Brønndatabasen er nå integrert i GRANADA.

Tegnforklaring

Energibrønn
Energibrønn - fjell
Brønnpark
Brønnpark - fjell

Brønnpark

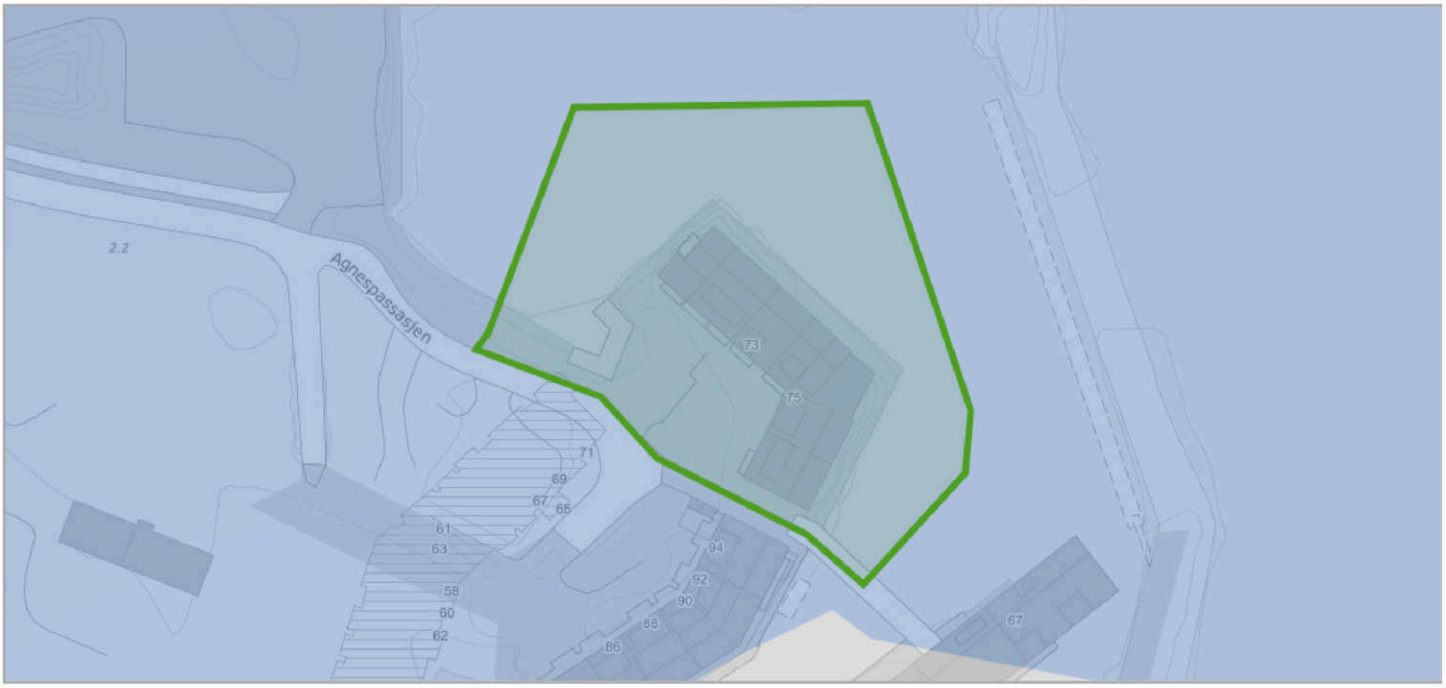
Parknr	Parknavn	Grunnforhold	Antall
100783	-	Fjell	2

Energibrønn

Parknr	Bruk	Grunnforhold	Antall
100783	Større anlegg	Fjell	2

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

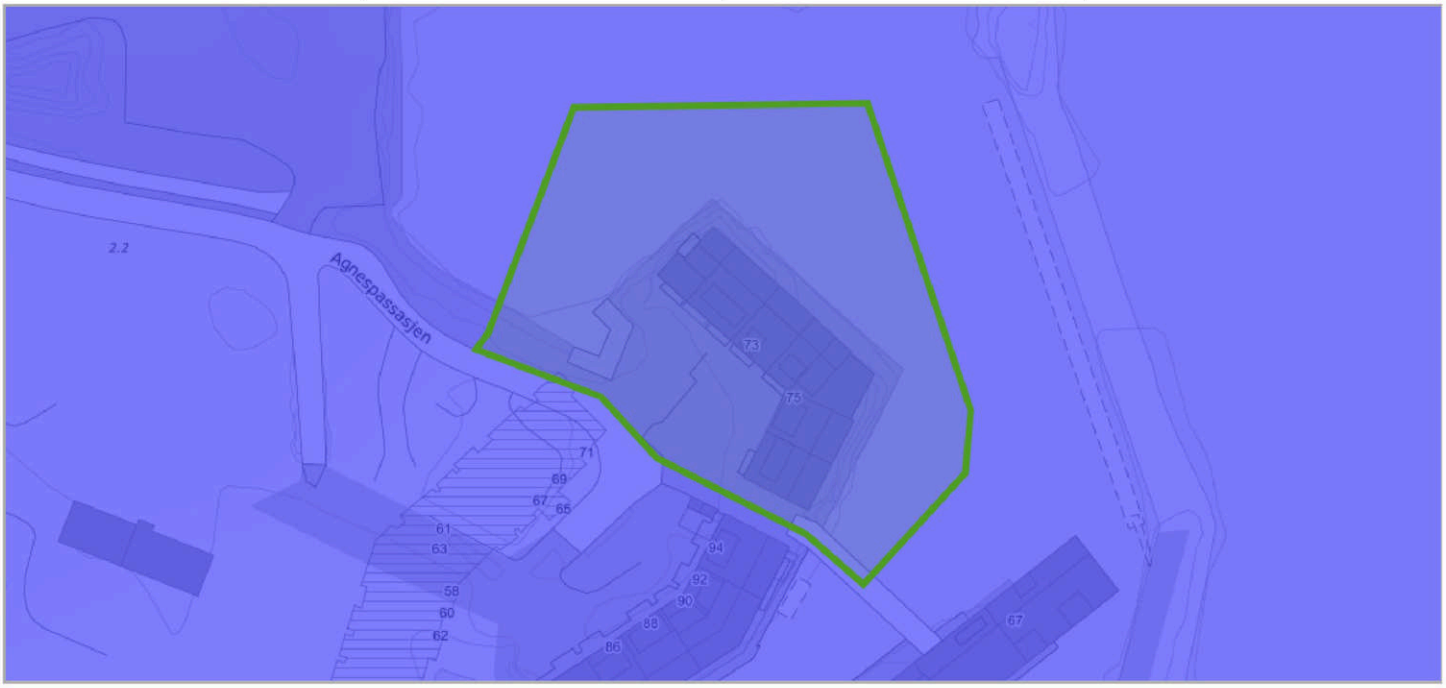
Løsmasser N50/N250
- Marin strandavsetning
- Fyllmasse

Objekter

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

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	29.06.2025



Om datasettet

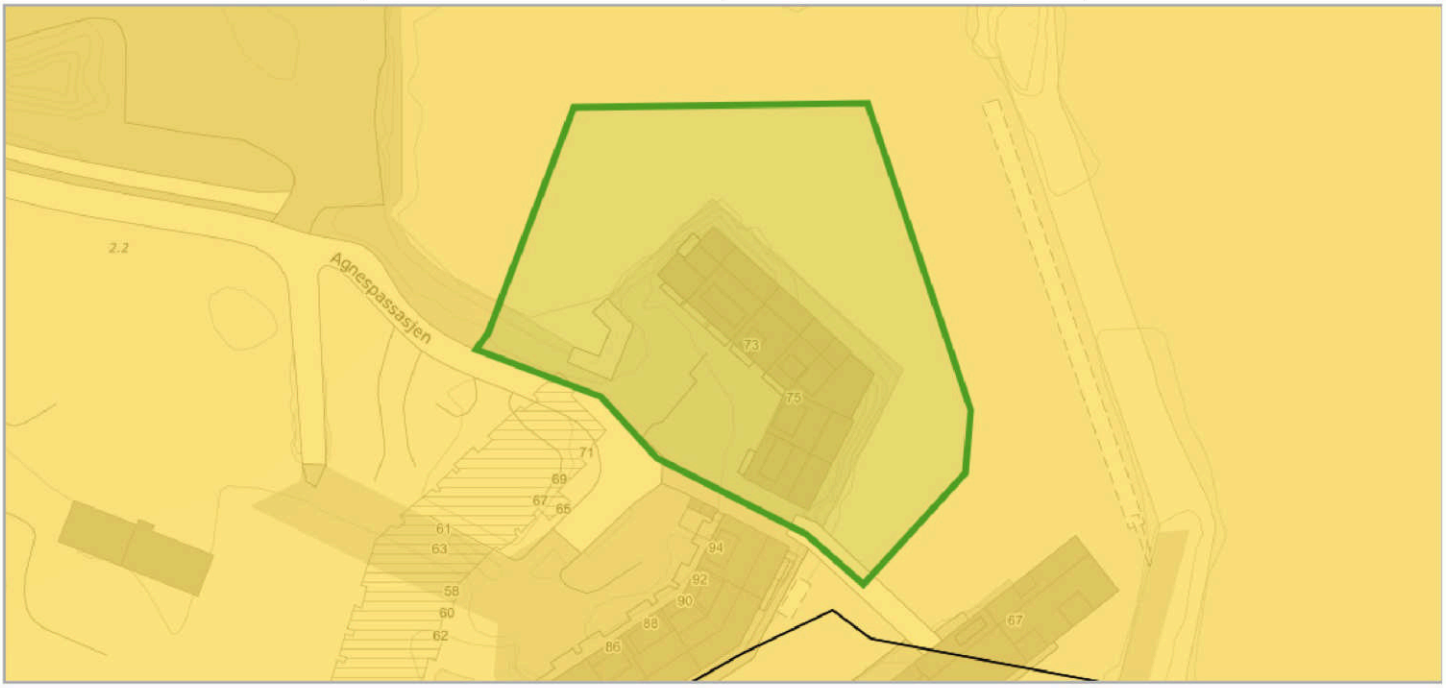
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	29.06.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

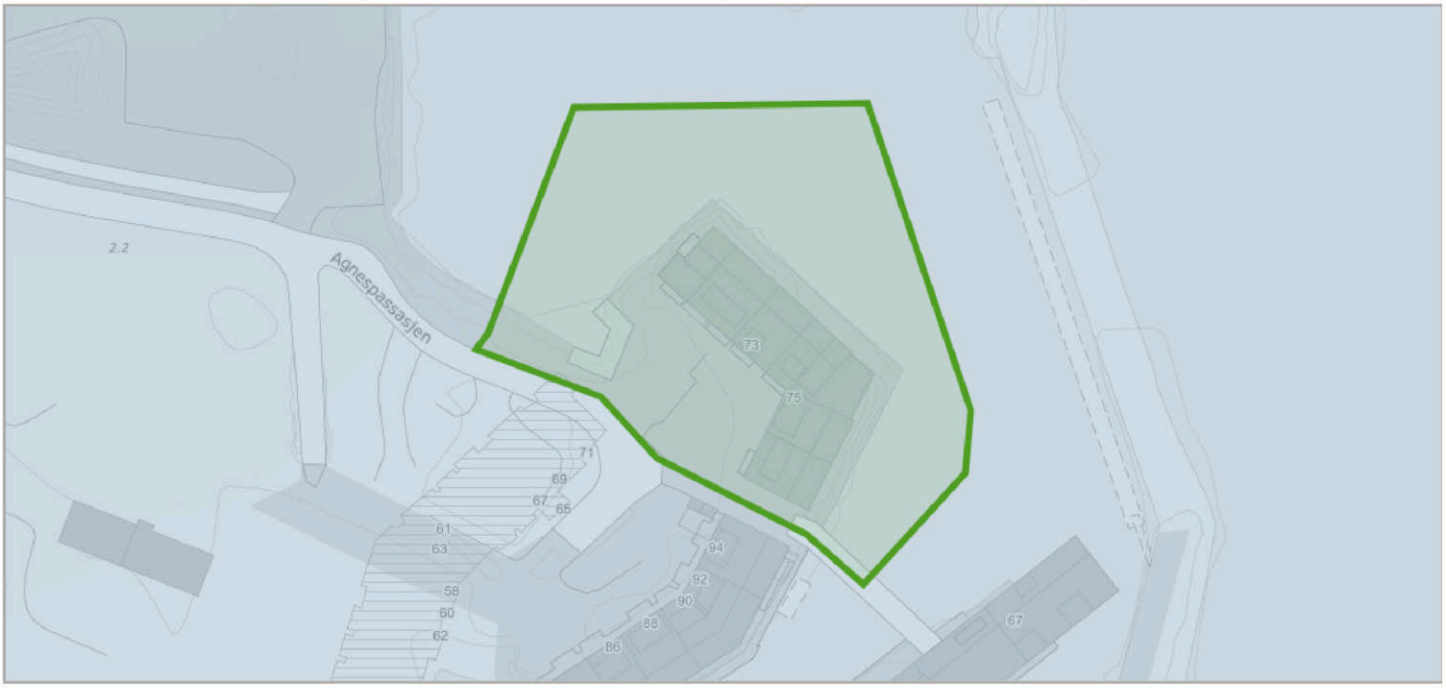
Mulighet for marin leire
Stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Marin strandavsetning,sammenhengende dekke

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	29.06.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

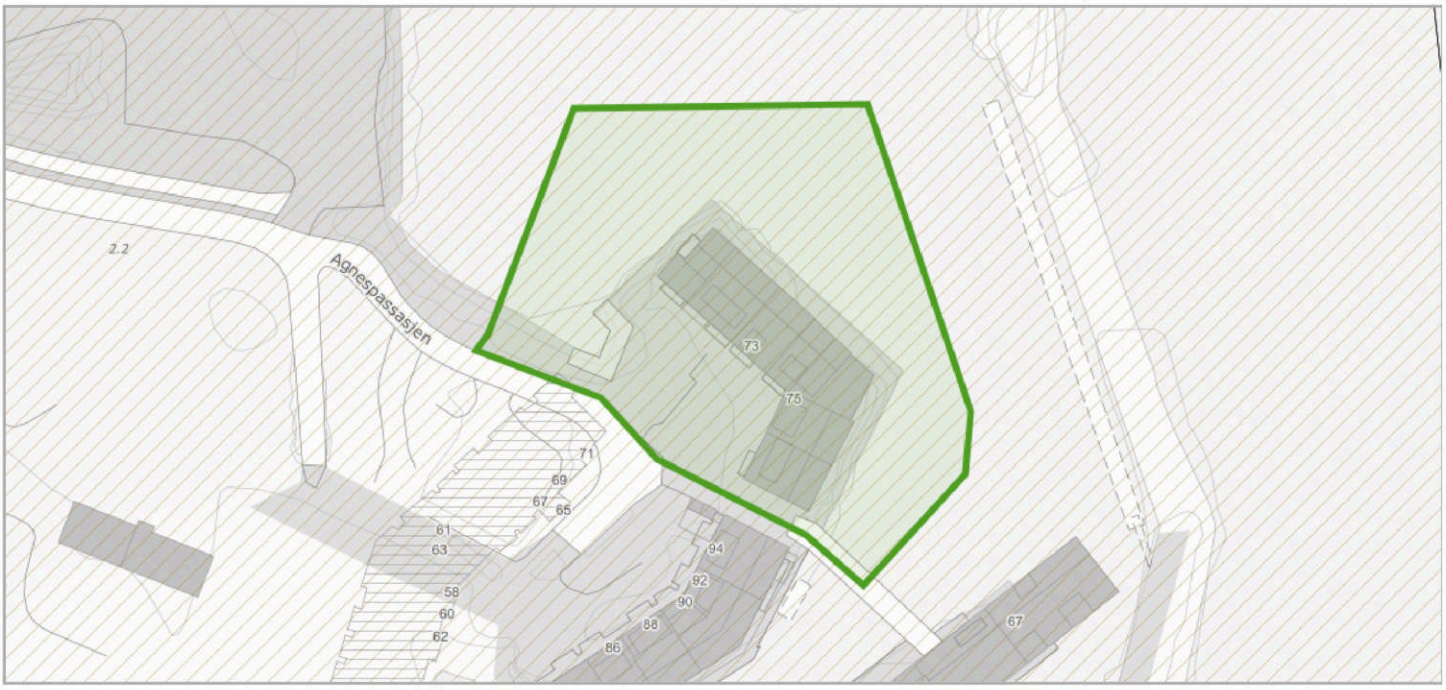
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke,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

Objekter

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

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	29.06.2025

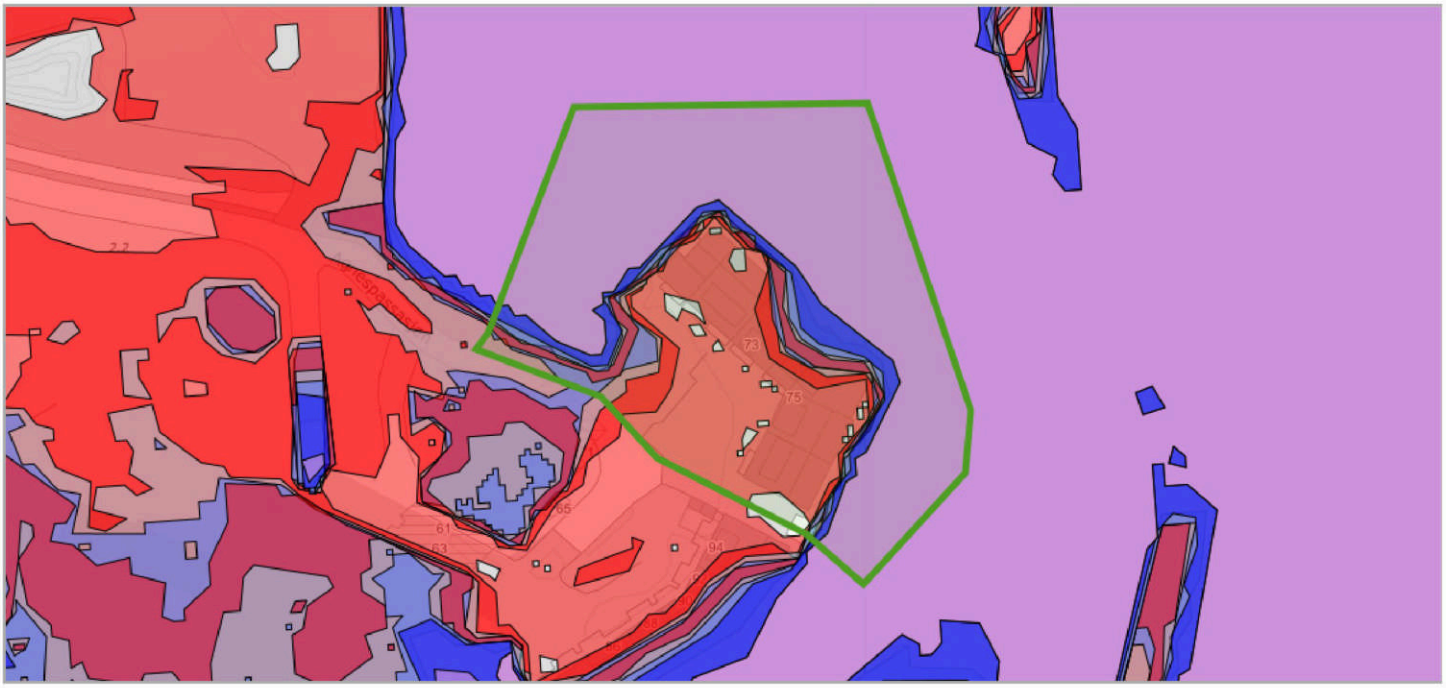


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År	Antall
Brunlanes sør	Natur Og Samfunn AS	2022	2

Stormflo

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	09.02.2025



Om datasettet

Datasettet er modellert av Kartverket og viser stormflo med gjentaksintervaller på 20, 200 og 1000 år, beregnet og korrigert for havnivåstigning og landheving. Datasettet er svært relevant for arealplanlegging, byggesak, klimatilpasning og arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap. Datasettets innhold er tilpasset de krav til bl.a. byggesak som ligger i tekniske byggesaksforskrifter TEK17. På generelt grunnlag kan datasettet brukes for å visualisere framtidig havnivåstigning og arealer som kan bli påvirket av stormflo.

Nå - 20 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F1	130

Nå - 200 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F2	150

Nå - 1000 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F3	160

Nå - Øvre estimat

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
210

2100 - Middelhøyvann

Vannstand over nn2000 (Normalnull)	Antall
70	4

2100 - 200 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F2	210

2100 - 1000 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F3	230

2100 - Øvre estimat

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
270

2150 - Middelhøyvann

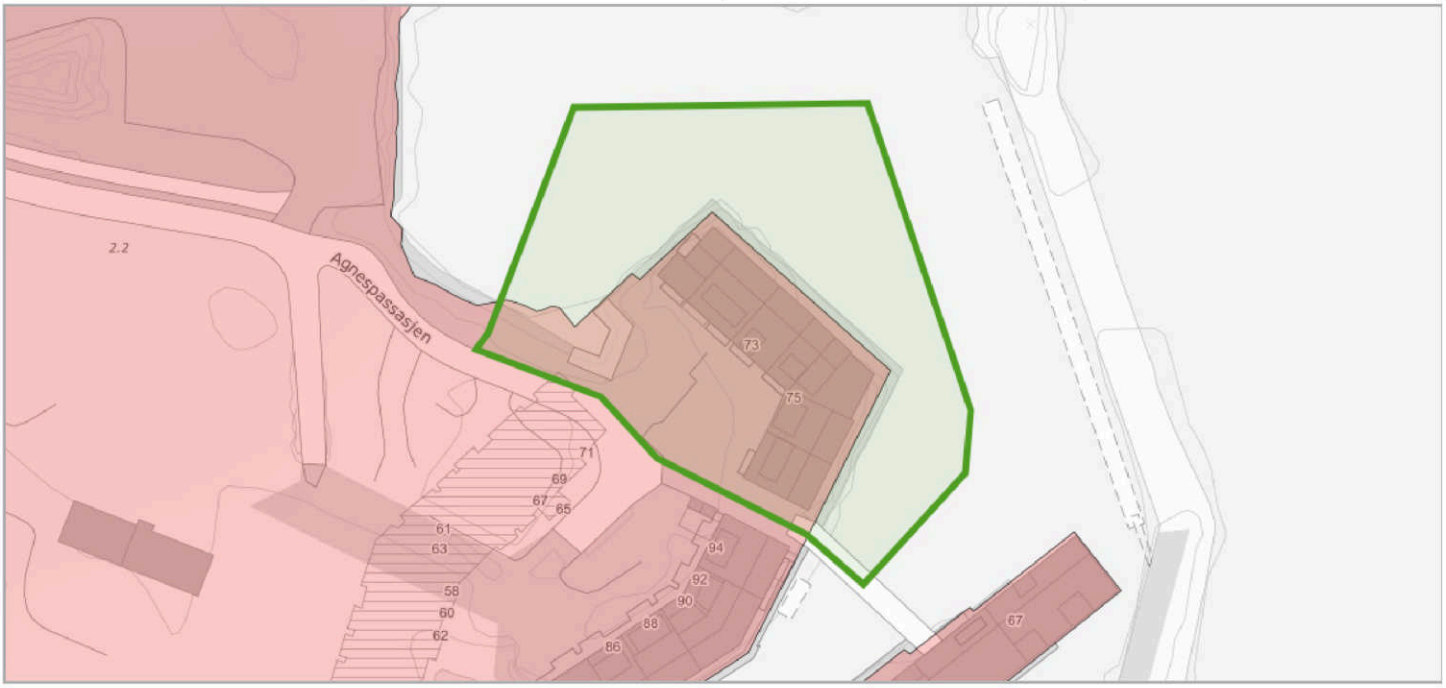
Vannstand over nn2000 (Normalnull)
-

2150 - Øvre estimat

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
320

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

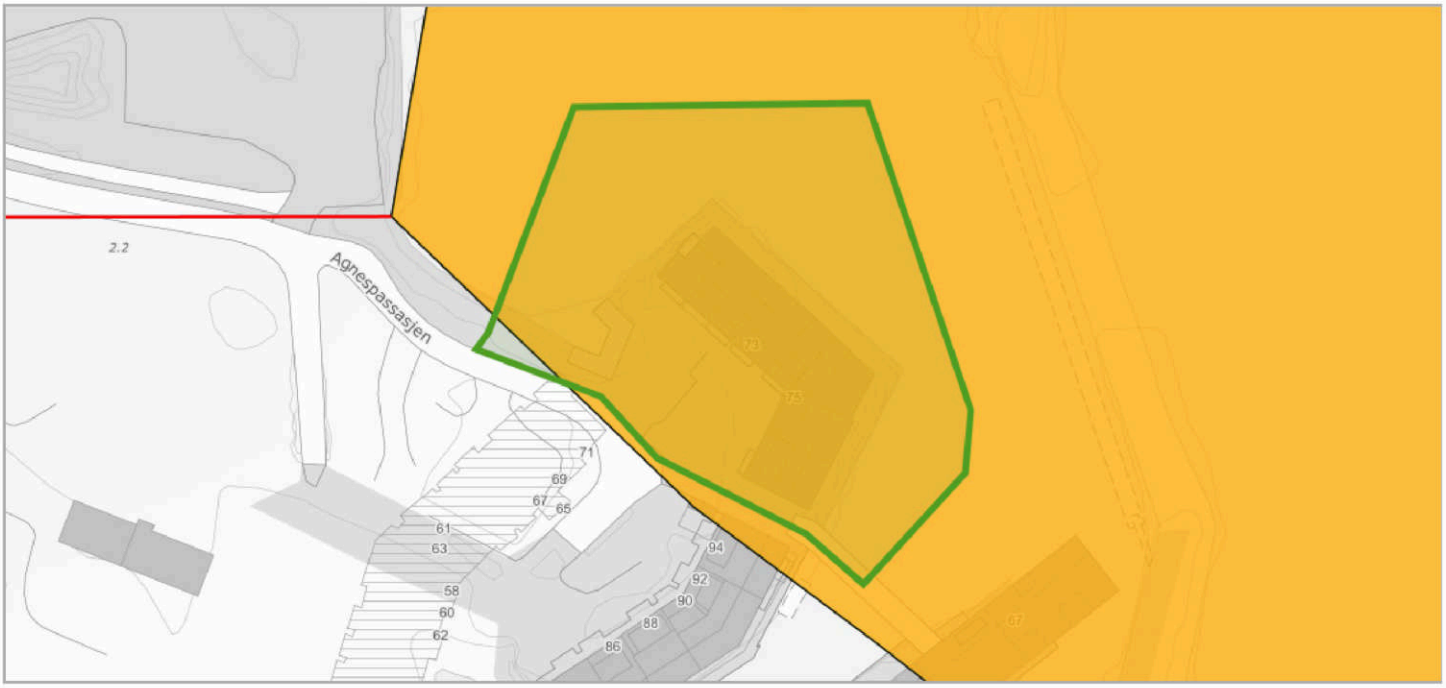
Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
2551	Stavern	6008	3.734181106552894

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022



Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbrukstiltak for å fobedre eller beholde en god vannkvalitet.

Tegnforklaring



Kjemisk tilstand

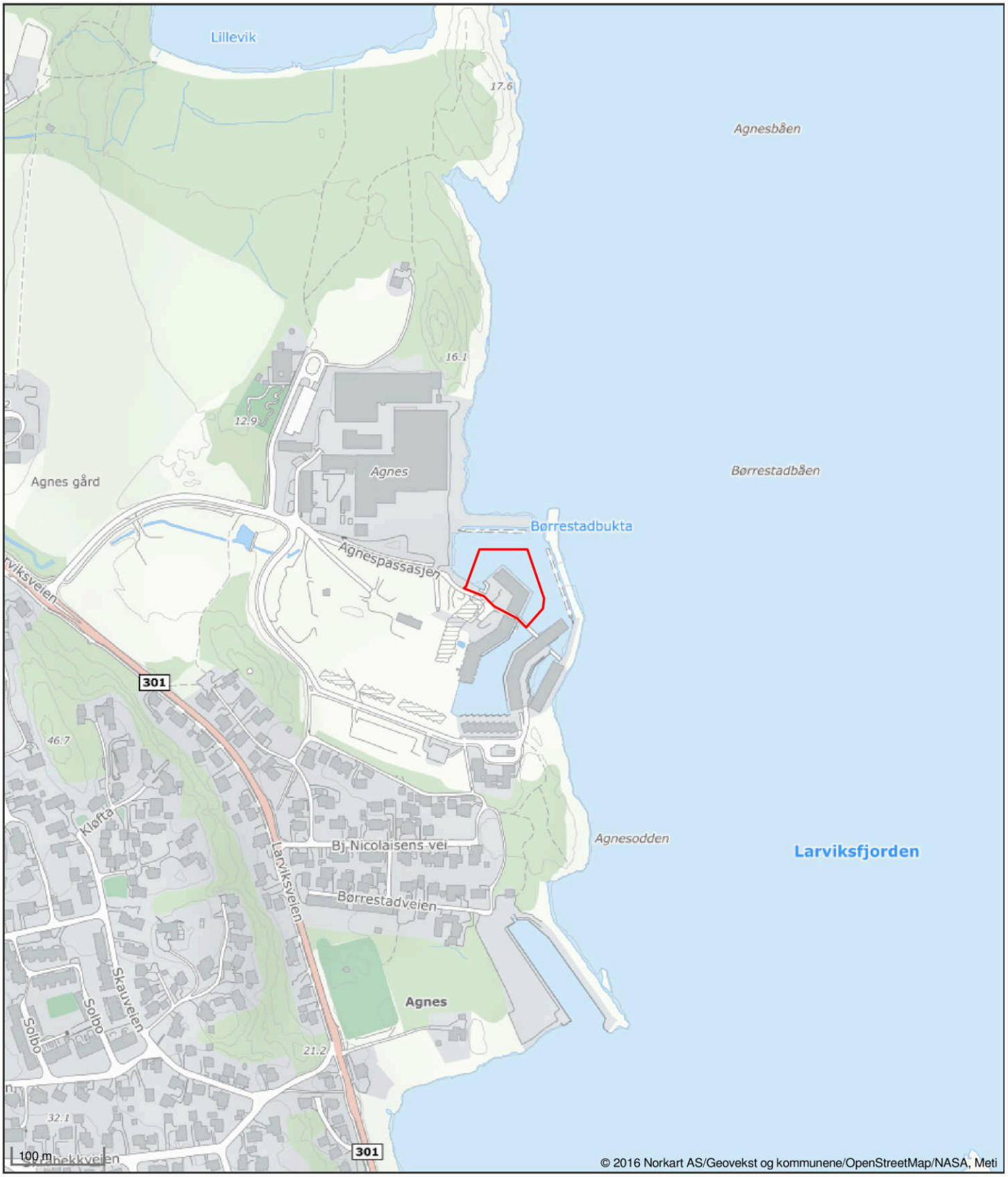
Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_kystvann	Larviksfjorden	Vestfold og Telemark FK	Dårlig

Økologisk tilstand eller potensial

Objekttype	Navn	Region	Økologisk tilstand/potensial	Naturlig/Modifisert
oekologisk_tilstand_eller_potensial_kystvann	Larviksfjorden	Vestfold og Telemark FK	Moderat	Naturlig

Utskriftsdato: 30.06.2025

Oversiktskart for eiendom 3909 - 4046/337//



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

Utskriftsdato: 30.06.2025

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.**	337	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse	Agnespassasjen 73, 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** 1 061 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 810 m^2 **Arealbruk** Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 906 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 2 103 m^2 **Arealbruk** Friluftsområde,Nåværende

Delareal	4 880 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** 1 060 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** f_B3.3
	Delareal 268 m^2 **Formål** Gangveg/gangareal/gågate **Feltnavn** f_G.2
	Delareal 788 m^2 **Formål** Småbåtanlegg i sjø og vassdrag **Feltnavn** f_S9
	Delareal 28 m^2 **Formål** Småbåtanlegg i sjø og vassdrag **Feltnavn** f_S
	Delareal 621 m^2 **Formål** Torg **Feltnavn** f_T3
	Delareal 2 116 m^2 **Formål** Friluftsområde i sjø og vassdrag **Feltnavn** o_FS1

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

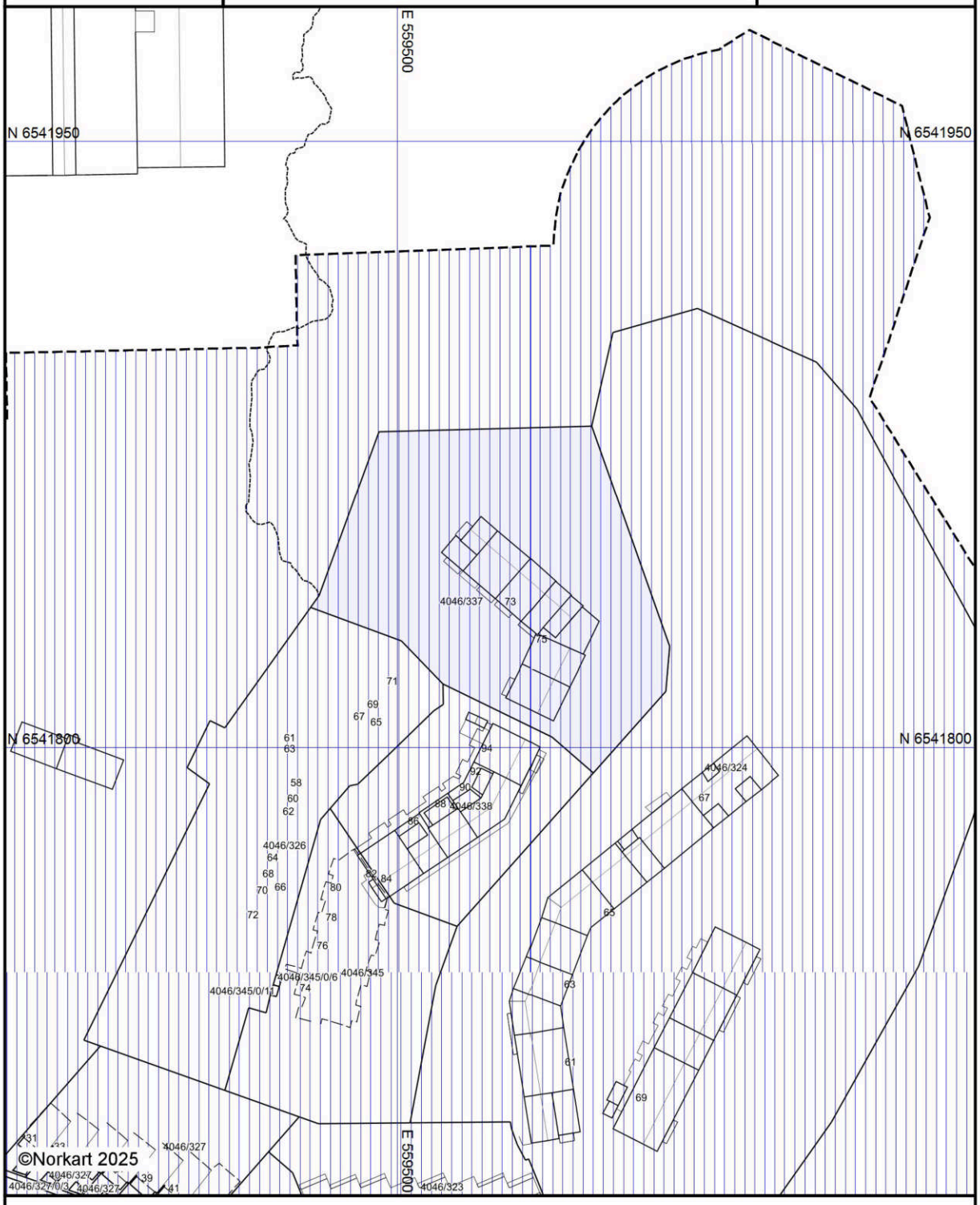
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4046/337/0/14
Adresse: Agnespassasjen 73
Dato: 30.06.2025
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

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

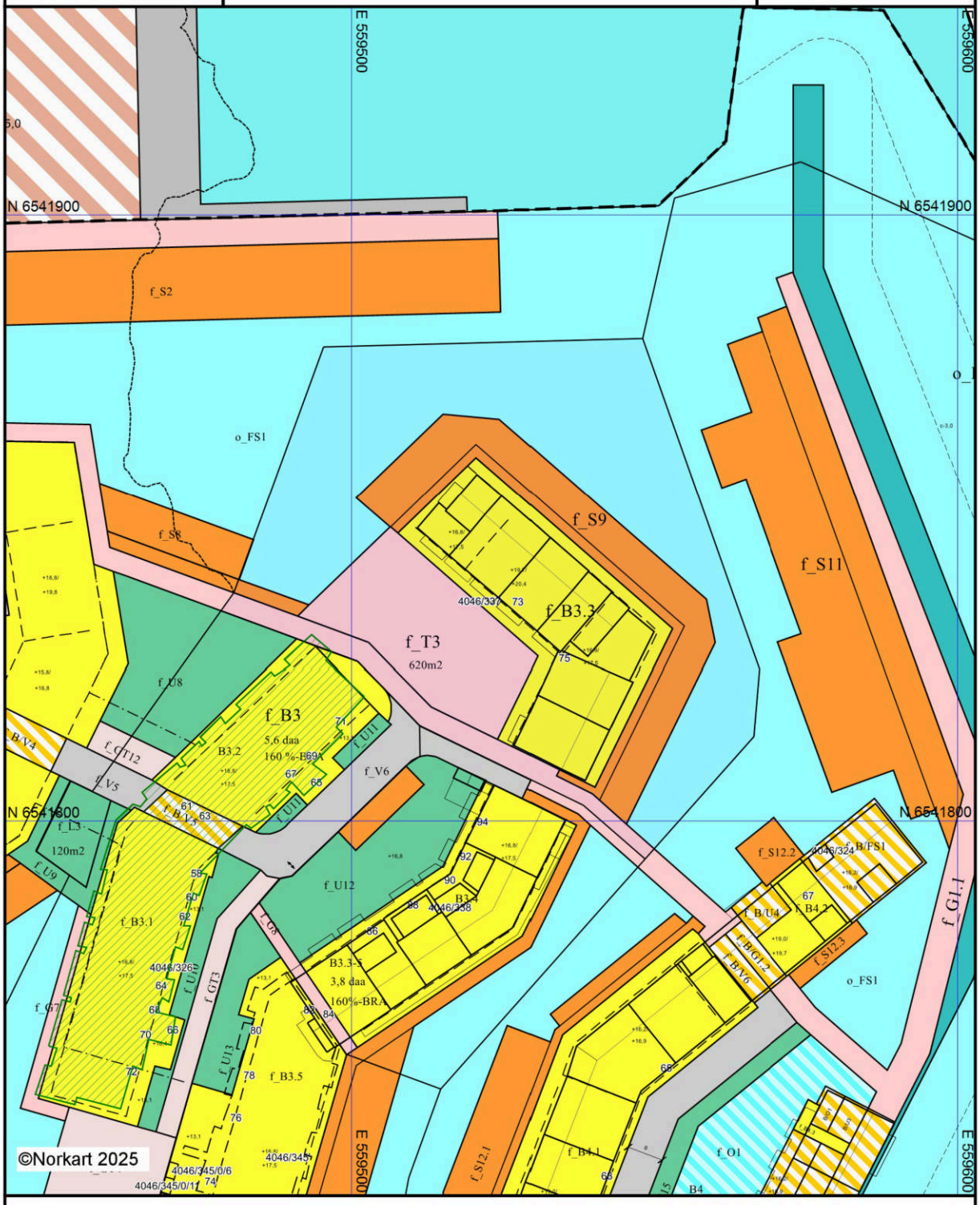
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4046/337/0/14
Adresse: Agnespassasjen 73
Dato: 30.06.2025
Målestokk: 1:1000

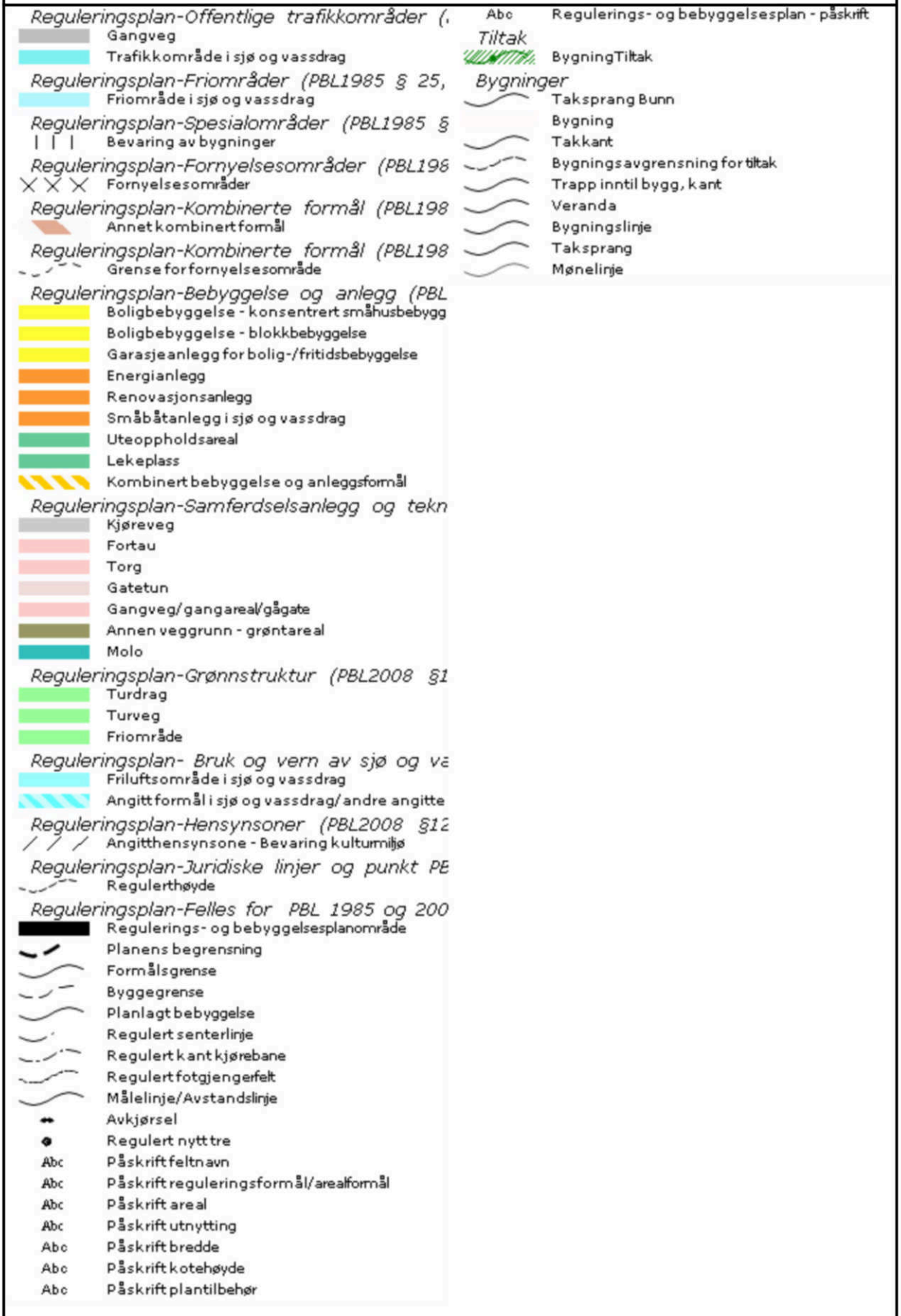
N

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



Utskriftsdato: 30.06.2025

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.**	337	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse	Agnespassasjen 73, 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.



PROSJEKT: SJØPARKEN ØY 3A	FASE: RAMMESØKNAD		
TEGNING: PLAN U	MÅL A3: 1:200	RED:	TEGN.NR. A20-300
	DATO: 26.06.19	SIGN: TJ/MJ	
	REVIDERT DATO:	SIGN:	REV:

MER arkitektur

ARKITEKTKONTORET BRODTKORB AS

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS

E-10



KNEKKPUNKT

PROSJEKT: SJØPARKEN ØY 3A		FASE: RAMMESØKNAD		
TEGNING: FASADE ØST	MÅL A3: 1:200	RED:	TEGN.NR. A41-301	
	DATO: 26.06.19	SIGN: CF/MJ		
	REVIDERT DATO:	SIGN:	REV:	

MER arkitektur

ARKITEKTKONTORET BRODTKORB AS

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS

E-11



	PROSJEKT: SJØPARKEN ØY 3A	FASE: RAMMESØKNAD		
	TEGNING: FASADE SYDVEST	MÅL A3: 1:200	RED:	TEGN.NR. A41-302
		DATO: 26.06.19	SIGN: CF/MJ	
		REVIDERT DATO:	SIGN:	REV:

MER arkitektur

ARKITEKTKONTORET BRODTKORB AS

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS

E-12



KNEKKPUNKT

	PROSJEKT: SJØPARKEN ØY 3A	FASE: RAMMESØKNAD		
	TEGNING: FASADE NORDVEST	MÅL A3: 1:200	RED:	TEGN.NR. A41-303
		DATO: 29.06.19	SIGN: CF/MJ	
		REVIDERT DATO:	SIGN:	REV:

MER arkitektur

ARKITEKTKONTORET BRODTKORB AS

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS

E-4



PROSJEKT: SJØPARKEN ØY 3A	FASE: RAMMESØKNAD		
TEGNING: PLAN 3	MÅL A3: 1:200	RED:	TEGN.NR. A20-303
	DATO: 26.06.19	SIGN: TJ/MJ	
	REVIDERT DATO:	SIGN:	REV:

MER arkitektur

ARKITEKTKONTORET BRODTKORB

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS

Larvik kommune

Ferdigattest (delegert vedtak)

Vedtaksdato: 17.03.2022
Planutvalget saksnr: 455/22

Vår ref.: 22/32195

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Mer Arkitektur AS Bygg B 12 Drammensveien 130 0277 OSLO	TINKY AS Postboks 156 3291 STAVERN

Ferdigattest er gitt for:

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
	4046	337		

Bygningsopplysninger

Bygningsnummer:	**Tiltakets/ byggets art.**
300760637	Boligblokk med garasjekjeller

Dato for søknad om ferdigattest:	17.3.22

Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av byggesak

Vedtaksdato:	**Delegert saksnummer.**
23.8.19	999/19

Merknader:
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

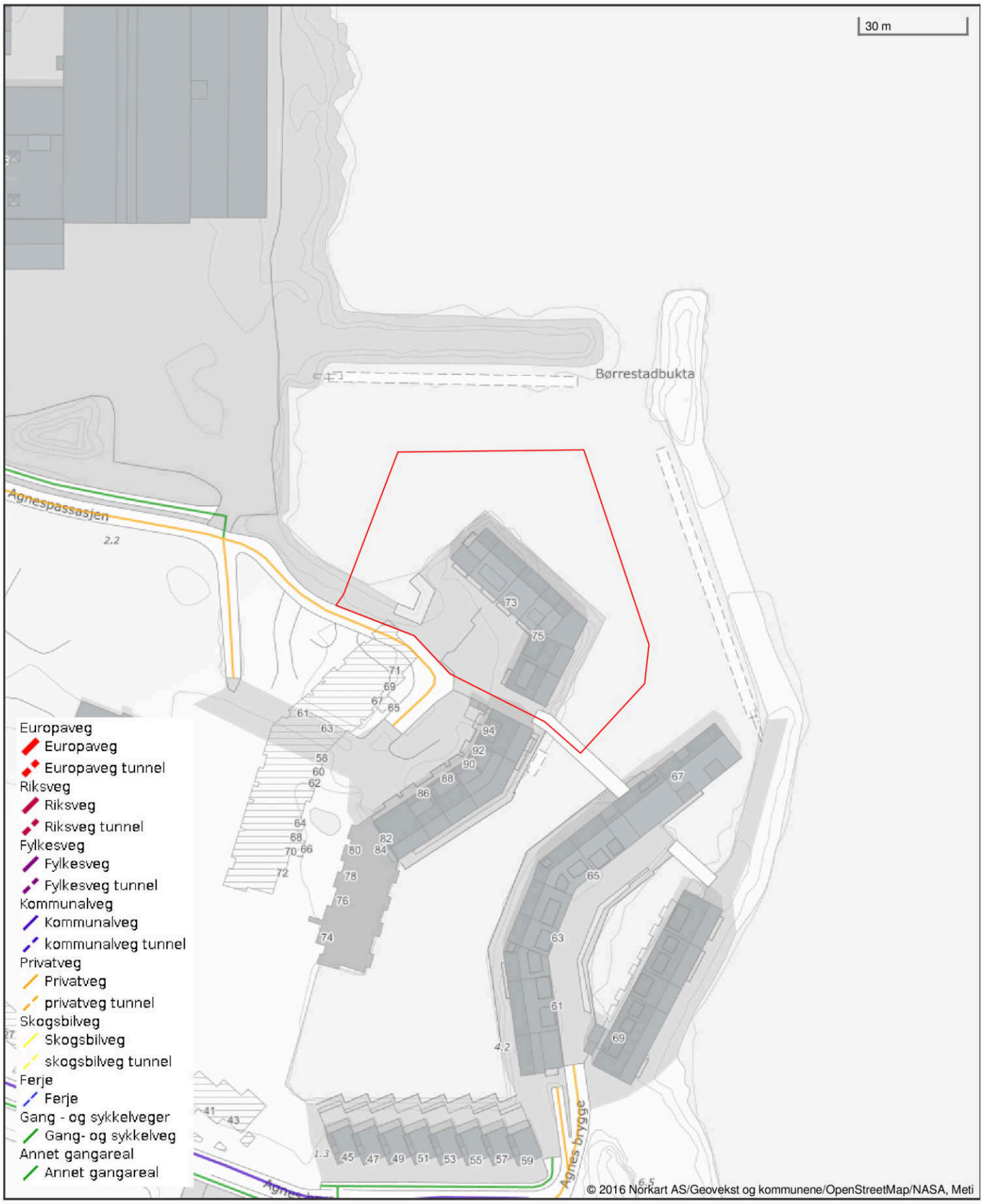
Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Larvik	17.03.2022	Agneta Børretzen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Utskriftsdato: 30.06.2025

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4046/337//



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.

Innsender iht. følgebrev
~~Innsender ikke oppgitt~~
986 420 177
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 1247240 Tinglyst: 06.10.2021
STATENS KARTVERK

#Saml. lige selvsjøne

ERKLÆRING

Tinky AS (org. nr. 913 642 619) (**Grunneier**), som eier av gnr. 4046, bnr. 337 i Larvik kommune (**Eiendommen**), gir med dette Sjøparken Bryggesameie (org. nr. 919 838 477) (**Sameiet**) følgende rettigheter på Eiendommen:

1. Vederlagsfri rett til å ha et bryggeanlegg for båter (**Bryggeanlegget**) med landfeste på Eiendommen og beliggende på sjøarealene som hører til Eiendommen. Bryggeanlegget skal plasseres i samsvar med regulert plassering for småbåthavn og trafikkområde sjø iht. reguleringsplan for Agnes Sjøpark, dat. 23. oktober 2013 (planID 201209). Rettigheten gjelder likevel ikke på evt. bryggearealer som ved seksjonering er gjort til tilleggsdeler for enkeltseksjoner av Eiendommen.

   Bryggeanleggets plassering fremgår av vedlagte kartbilag og gjelder én båtplass med tilhørende landfeste. . Grunneier skal ikke disponere over sjøområdet der Bryggeanlegget er etablert, med tilhørende adkomst- og trafikkområde, på en måte som kan være til skade for Bryggeanlegget som sådan, utbyggingen av Bryggeanlegget, eller hindre bruken av dette.

   Sameiet og dets brukere gis rett til atkomst over Eiendommen og frem til Bryggeanlegget.

2. Sameiet skal også ha rett til å føre strømkabler og vannledning over/gjennom Eiendommen frem til Bryggeanlegget. Retten omfatter rett til etablering av nødvendig skap/installasjon for montering av strømmåler og annet nødvendig utstyr. Grunneier har ikke ansvar for utgiftene ved dette. Sameiet har ansvar for kabler og ledninger til og med avlesningspunktene. Grunneier har rett til å fakturere Sameiet for sameiets forbruk i henhold til etablerte undermålere. Grunneier skal holde vannledninger og strømkabler til bryggeanlegget forsikret sammen med egen bygningsmasse. Sameiet forsikrer Bryggeanlegget med festepunkter og videre installasjoner, ledninger, rør og kabler fra Bryggeanlegget og frem til vegglivet på Grunneiers bygningsmasse.

3. Sameiet er ansvarlig for Bryggeanlegget til og med festepunktene i spunten under bryggekanten på Eiendommen, og festepunktene i/til moloen. Sameiet er videre ansvarlig for utbedring av konstruksjonen som festepunktene er festet til.

Denne erklæring skal tinglyses på Eiendommen med Sameiet som rettighetshaver. Rettighetene kan ikke avlyses uten Sameiets samtykke.

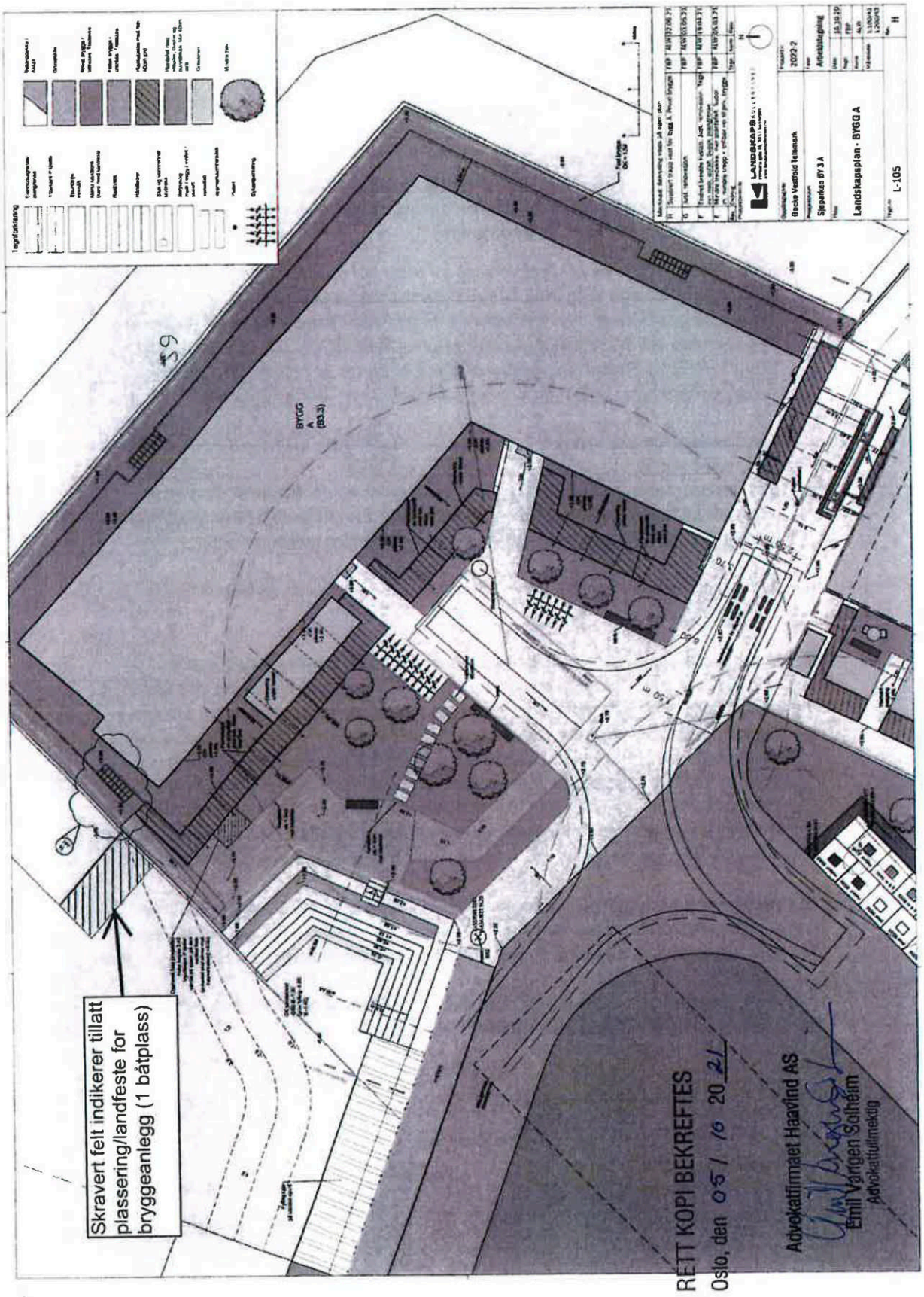
Oslo / Larvik, den 14.09.2021

For Tinky AS

Thor Bendik Berg
Styreformann
Thor Bendik Berg

Styremedlem
Even Hegbom

RETT KOPI BEKREFTES
Oslo, den 05 / 10 20 21
Advokatfirmaet Haavind AS
Emil Vangen Solheim
Advokatfullmektig


Skravert felt indikerer tillatt plassering/landfeste for bryggeanlegg (1 båtplass)
BYGG A (B3.3)
Landskapsplan - BYGG A
Sjøparkas 6Y 3A
L-105
RETT KOPI BEKREFTES
Oslo, dan 05 / 10 20 21
Advokatfirmaet Haavind AS
Emil Vårdgen Solheim
Advokatfullmektig

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).

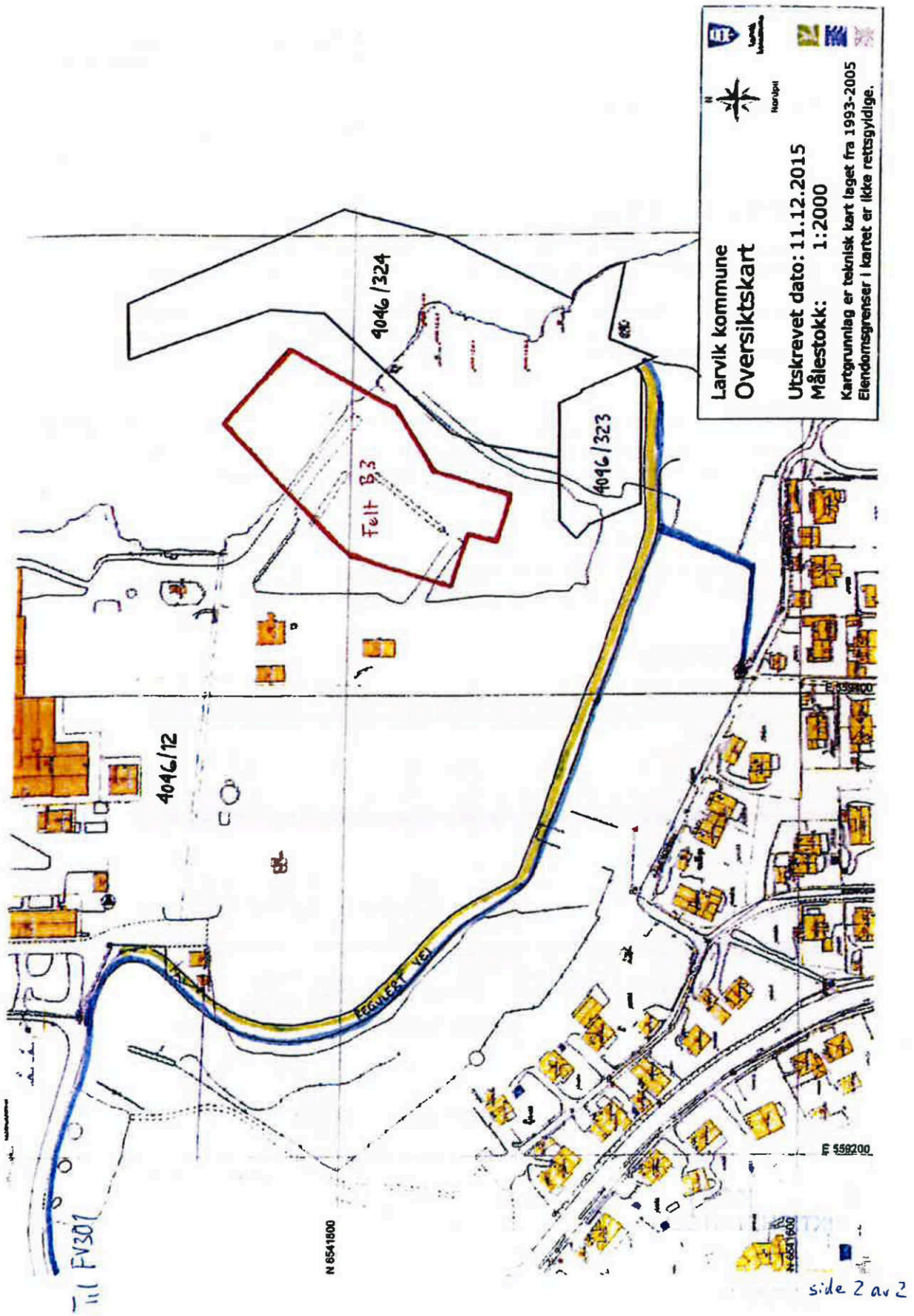
Underskrifter: for Agnes Utvikling AS

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. Myhra 16/12 - 2015
LARVIK KOMMUNE
PLAN, BYGGESAK, LANDBRUK OG [illegible]

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
FEVIKSEAT VEI
FV301
E 559200
N 6541600
side 2 av 2

Erklæring

Rekvirent iht. følgebrev
974 585 464
org.nr./fødselsnr.

3805 Larvik Kommune, Org.nr. 974 585 464

ArkivsakID:	Journalnr:
22/1311	46/22

Doknr: 738034 Tinglyst: 05.07.2022
STATENS KARTVERK

Adkomstvei:
Gbnr. 4046/345 skal ha rett til kjøreadkomst fra offentlig vei (Agnes Brygge, gbnr. 4046/321) over gbnr. 4046/12, 4046/326 og 4046/338 frem til sin tomtegrense. Rettigheten på gbnr. 4046/338 går på bakken og nedkjøringsrampen og videre gjennom parkeringskjelleren. Rettigheten vises med grønn farge på kartbilaget (heltrukken linje).

Gbnr. 4046/326, 4046/337, 4046/338 og 4046/345 skal ha rett til midlertidig kjøreadkomst fra offentlig vei (Agnes Brygge, gbnr. 4046/321) over gbnr. 4046/12 fram til adkomsttraséen beskrevet ovenfor. Rettigheten vises med grønn farge på kartbilaget (stiplet linje).
Rettigheten for den midlertidige adkomsten gjelder fram til endelig adkomst via Agnespassasjen er opparbeidet.

Ledninger for vann og avløp:
Gbnr. 4046/345 skal ha rett til midlertidig legging og vedlikehold av ledninger for vann og avløp over gbnr. 4046/12 og 4046/326. Rettigheten vises med mørkeblå farge på kartbilaget (stiplet linje). Rettigheten gjelder fram til endelig vann- og avløpsløsning er etablert.

Lekeplass:
Gbnr. 4046/345 skal ha rett til opparbeidelse/bruk av lekeplass f_L3 på gbnr. 4046/326. Rettigheten vises med rosa farge på kartbilaget.

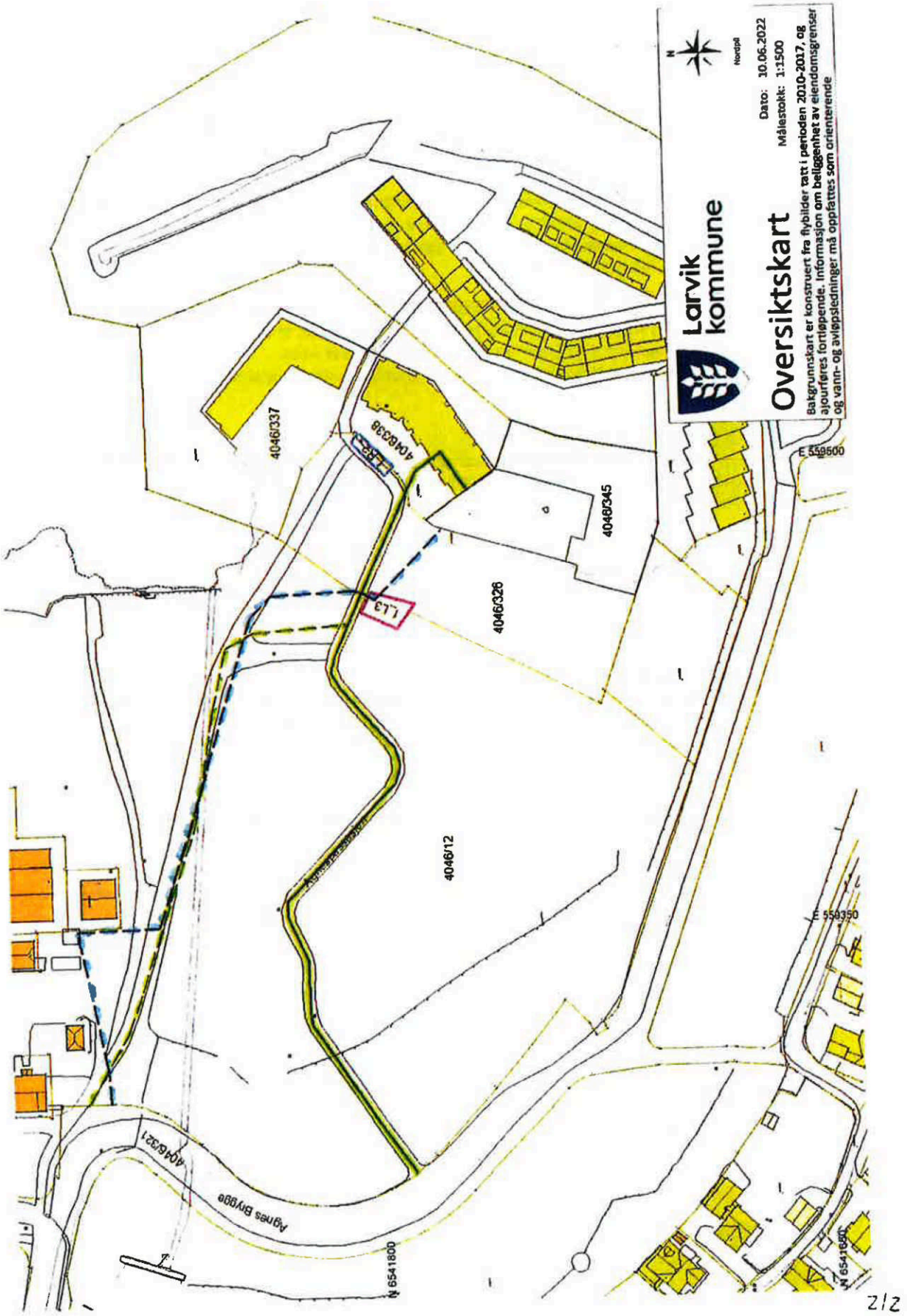
Renovasjonsanlegg:
Gbnr. 4046/326, 4046/337 og 4046/345 skal ha rett til opparbeidelse/bruk av renovasjonsanlegg f_R2 på gbnr. 4046/338. Rettightene vises med lyseblå farge på kartbilaget.

Geodata
KOPI
Riktigheten bekreftes
Larvik kommune
01/07-2022

Sletting kan ikke skje uten samtykke fra Larvik Kommune (org.nr. 918 082 956).

Underskrifter:

For eiendom (gbnr)	Sted og dato:	Underskrift:	Org.nr:
4046/12 **4046/326**	LARVIK 14/6-22	styremedlem, Per Mortensen styremedlem, Petter Grendahl	987549432 (Agnes Utvikling AS)
For eiendom (gbnr)	**Sted og dato:**	**Underskrift:**	**Org.nr:**
4046/338	LARVIK 14/6-22	styremedlem, Asle Granerud styremedlem, Petter Grendahl	929183282 (Sjøparken Agnespassasjen brl.)


Larvik kommune
Oversiktskart
Dato: 10.06.2022
Målestokk: 1:1500
Bakgrunnskart er konstruert fra flybilder tatt i perioden 2010-2017, og ajourføres fortløpende. Informasjon om beliggenhet av eiendomsgrenser og vann- og avløpsledninger må oppfattes som orienterende
4046/337
4046/338
4046/345
4046/326
4046/12
4046/321
Agnes Brygge
E 559500
E 559350
N 6541800
N 6541600

Returneres til
Bono Oppgjør AS
Pb. 8
2201 Kongsvinger
Begjært av : NO 913 136 144 MVA Bono Oppgjør AS
Merk evt.faktura 42-20-0090

Oppdragsnr: 42-20-0090

Skjøte 1)

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
3805	**Larvik**	**4046**	**337**		**14**	**1/1**

RETT KOPI
4.10.2021
Aleksander Berg
Eiendomsmegler MNEF

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒Nei ☐Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☒Nei ☐Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☒Nei ☐Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☒Nei ☐Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel 115/2226	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsl §3-4 annet ledd bokstav d	☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☒1 Bebygd ☐2 Ubebygd

Anvendelse av grunn
☒B Boligeiendom ☐F Fritid ☐V Forretning/kontor ☐I Industri ☐L Landbruk ☐O Off.vei ☐A Annet

Type bolig
☐FB Frittliggende enebolig ☐TB Tomannsbolig ☐RK Rekkehus/kjede ☒BL Blokkleilighet ☐AN Annet

2. Kjøpesum (kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte)

Kr 7 800 000,-

Utlyst til salg på det frie marked
☐Nei ☒Ja

Omsetningstype
☒Fritt salg ☐Gave ☐Eksprøpr. ☐Tvangsauksj ☐Uskifte ☐Skifteoppgjør ☐Opphør samboerskap ☐Annet

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 462 000,-
Overskjøtingen gjelder førstegangs overføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk - avgiftsgrunnlaget er likt tomteverdien. Her andel tomteverdi 462.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
913642619	Tinky AS	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
190162 [redacted]	Carl Fridtjof Rode Kjeldsberg	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☒ Ja ☐ Nei	
		☒ Ja ☐ Nei	
		☒ Ja ☐ Nei	

Doknr: 1326118 Tinglyst: 22.10.2021
STATENS KARTVERK

Dato Utsteders underskrift

6. Særskilte avtaler [5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Bestemmelser om rett til utbygging og salg av båtplasser for selger iht. vedlagt erklæring.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjonen

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 23.

Sted, dato Stavern 14.10.21

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Carl F. Kjeldsberg	**Carl Fridtjof Rode Kjeldsberg**

8. Erklæring om sivilstand m.v [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)?
☐Ja ☒Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐Ja ☐Nei Hvis Nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig ?
☐Ja ☐Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Oslo, 01.10.2021

Utstederes underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Thor Bendik Berg Petter Grendahl	**Tinky AS** **v/ Thor Bendik Berg** **og** **Petter Grendahl**

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg vi bekrefter at undersknver(ne) er over 18 år, og har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse Majorstuv vn. 33 0367 Oslo

2. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Aleksander Berg
Adresse Parkalleen 11, 3257 Larvik

OEDALAV Advokat MNA OSLO

Aleksander Berg Eiendomsmegler MNEF aktiv.

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

BOLIGBYGGELAGENE I NORGE OPPGJØR AS
Vi samtykker til tinglysning.
Kongsvinger, den 19.10.21

Thomas Haugerud
Oppgjørsmedarbeider

ERKLÆRING OM RETT TIL UTBYGGING OG SALG AV BÅTPLASSER

Tinky AS (org. nr. 913 642 619) (**Tinky**) er eier, utvikler og selger av gnr. 4046, bnr. 337 i Larvik kommune (**Eiendommen**). Som ledd i utviklingen av Eiendommen skal Tinky etablere et bryggeanlegg (**Bryggeanlegget**) på Eiendommen. Bryggeanlegget skal eies av Sjøparken Bryggesameie (org. nr. 919 838 477) (**Sameiet**), og ha landfeste på Eiendommen.

I medhold av denne erklæringen har Tinky følgende rettigheter:

1. Tinky gis vederlagsfri rett til å bygge ut Bryggeanlegget og selge ut båtplasser ved sjøarealet som hører til Eiendommen. Rettigheten gjelder likevel ikke på evt. bryggearealer som ved seksjonering er gjort til tilleggsdeler for enkeltseksjoner av Eiendommen. Retten gjelder frem til Tinky eller selskapets rettsetterfølger bekrefter at den ikke lenger gjelder.

2. Bryggeanlegget kan plasseres der hvor det er hensiktsmessig, i tråd med reguleringsplan og hva markedet etterspør. Hensiktsmessig plassering avgjøres av Tinky. Bryggeanlegget skal ha landfeste på Eiendommen, og driftes av Sameiet. Retten til landfeste er vederlagsfri.

3. Tinky har rett til uhindret og vederlagsfri tilgang til, og adkomst over Eiendommen for utbygging av Bryggeanlegget og salg av båtplasser.

4. Eier av Eiendommen har ikke rett til å disponere over sjøområdet som hører til Eiendommen, og som skal og kan benyttes til Bryggeanlegget med tilhørende adkomst- og trafikkområder, på en måte som kan være til skade for Tinkys utbyggingsplaner eller øvrige rettigheter etter denne erklæring. Bestemmelsen i forrige punktum gjelder rettslige, så vel som faktiske disposisjoner.

Denne erklæring skal tinglyses på Eiendommen med Tinky som rettighetshaver.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Tinky eller selskapets rettsetterfølger. Samtykke til sletting kan også gis av Agnes Utvikling AS (org.nr. 987 459 432) eller dette selskapets rettsetterfølger.

Eiendommens eier kan likevel kreve erklæringen slettet når alle seksjonene innenfor Sjøparken er ferdig utbygd iht. Reguleringsplan for Sjøparken Agnes, planID 201209 med senere endringer.

Larvik, den 21.09.21

Styreformann
Thor Bendik Berg

Styremedlem
Even Hegbom

Rekvirent iht. følgebrev
Org.nr./fødselsnr. 980 420 177

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

Dokn r: 625898 Tinglyst: 09.04.2018
STATENS KARTVERK

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Larvik Boligbyggelag	Doknr: 599872 Tinglyst: 09.06.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 263	
Postnummer: 3251 / Poststed: Larvik	
Fødselsnr./Org.nr.: 950 553 952 / Ref.nr.:	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Sameiet Sjøparken Øy 3A	928 104 400

komplett liste over hjemmelshavere vedlagt

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3805	Larvik	4046	337		1-24

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3805	Larvik	4046	326		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato 25/4-23 | Hjemmelshavers underskrift [5]

4. Beskrivelse av rettigheten [5]

Eiendommen gbnr. 4046/326 i Larvik kommune har rett til å ha utkragede balkonger i 2. og 3. etasje over tomtegrense mot gbnr. 4046/337 som vist på vedlagt kartskisse.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

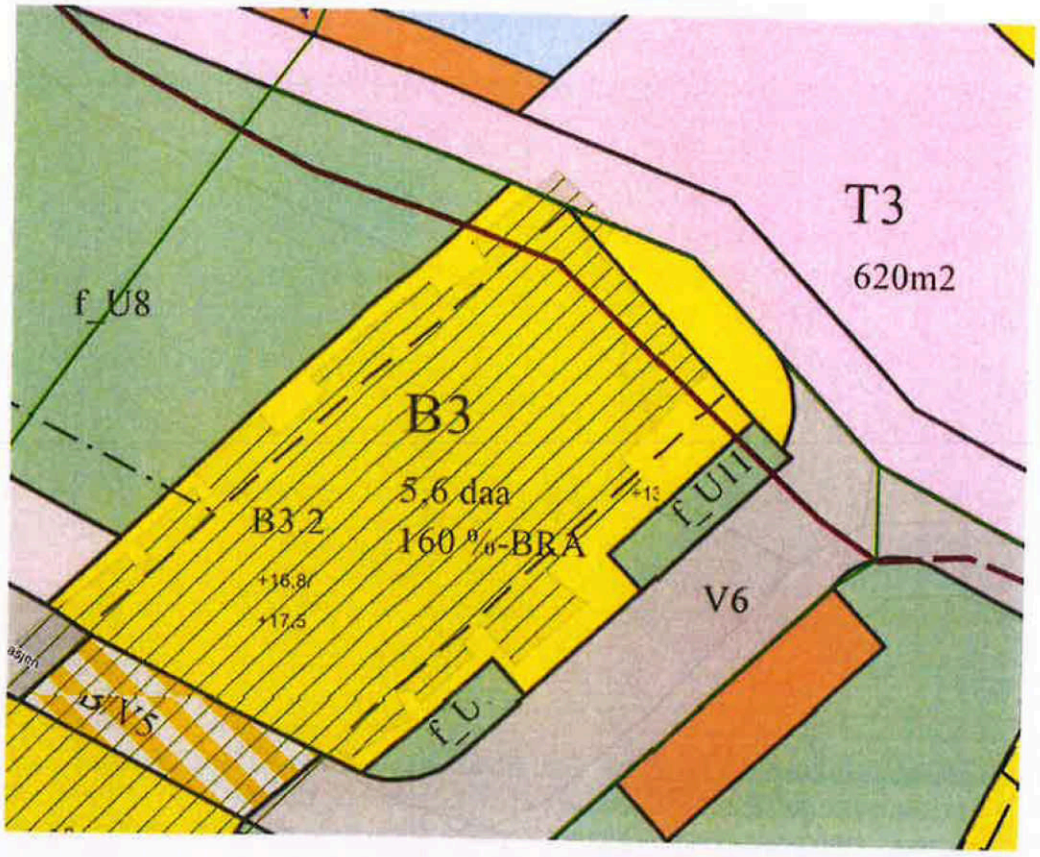
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Agnes 15/4-23	

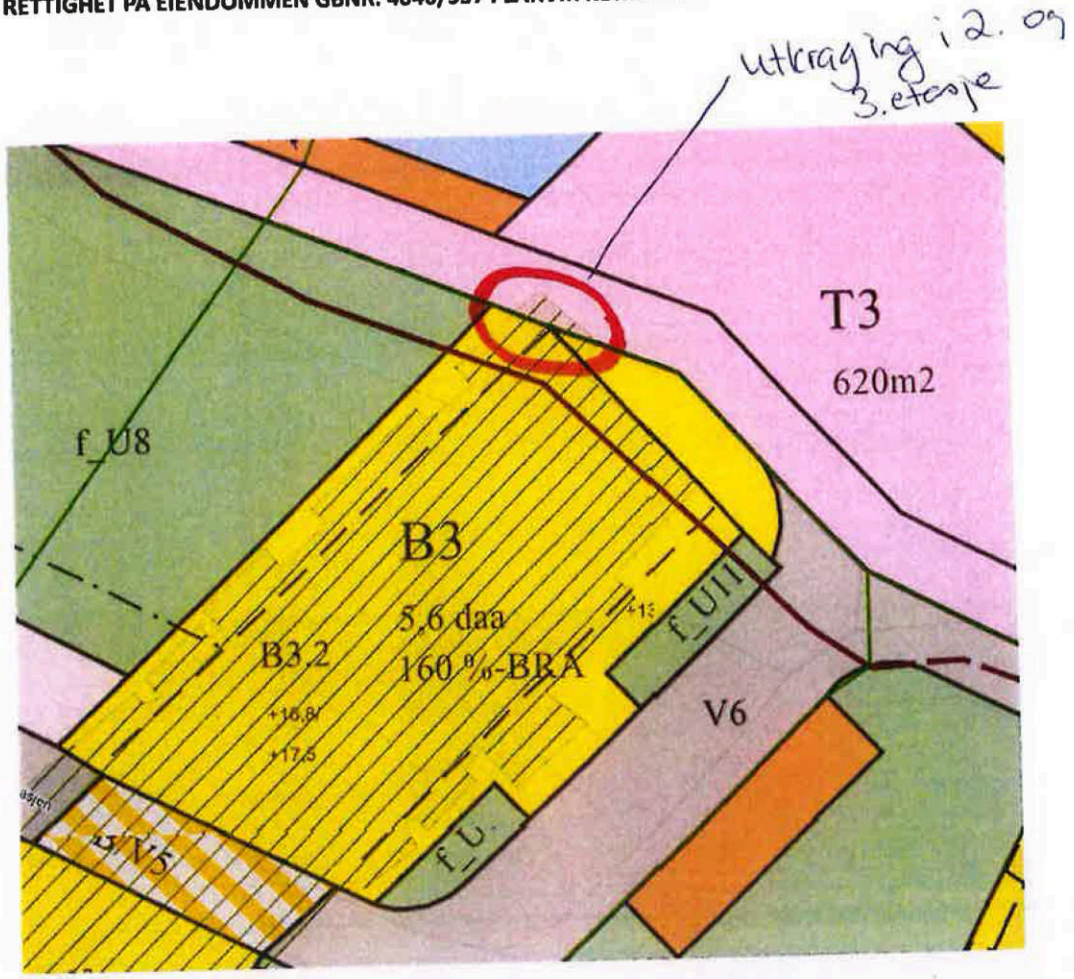
Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

RETTIGHET PÅ EIENDOMMEN GBNR. 4046/337 I LARVIK KOMMUNE



RETTIGHET PÅ EIENDOMMEN GBNR. 4046/337 I LARVIK KOMMUNE



Erklæring

Rekvirent iht. følgebrev
~~Rekvirent ikke oppgitt~~
974 585 464
org.nr./fødselsnr.
STATENS KARTVERK

3805 Larvik Kommune, Org.nr. 974 585 464

ArkivsakID:	Journalnr:
22/1311	46/22

Doknr: 738034 Tinglyst: 05.07.2022
STATENS KARTVERK

Adkomstvei:
Gbnr. 4046/345 skal ha rett til kjøreadkomst fra offentlig vei (Agnes Brygge, gbnr. 4046/321) over gbnr. 4046/12, 4046/326 og 4046/338 frem til sin tomtegrense. Rettigheten på gbnr. 4046/338 går på bakken og nedkjøringsrampen og videre gjennom parkeringskjelleren. Rettigheten vises med grønn farge på kartbilaget (heltrukken linje).

Gbnr. 4046/326, 4046/337, 4046/338 og 4046/345 skal ha rett til midlertidig kjøreadkomst fra offentlig vei (Agnes Brygge, gbnr. 4046/321) over gbnr. 4046/12 fram til adkomsttraséen beskrevet ovenfor. Rettigheten vises med grønn farge på kartbilaget (stiplet linje).
Rettigheten for den midlertidige adkomsten gjelder fram til endelig adkomst via Agnespassasjen er opparbeidet.

Ledninger for vann og avløp:
Gbnr. 4046/345 skal ha rett til midlertidig legging og vedlikehold av ledninger for vann og avløp over gbnr. 4046/12 og 4046/326. Rettigheten vises med mørkeblå farge på kartbilaget (stiplet linje). Rettigheten gjelder fram til endelig vann- og avløpsløsning er etablert.

Lekeplass:
Gbnr. 4046/345 skal ha rett til opparbeidelse/bruk av lekeplass f_L3 på gbnr. 4046/326. Rettigheten vises med rosa farge på kartbilaget.

Renovasjonsanlegg:
Gbnr. 4046/326, 4046/337 og 4046/345 skal ha rett til opparbeidelse/bruk av renovasjonsanlegg f_R2 på gbnr. 4046/338. Rettighetene vises med lyseblå farge på kartbilaget.

Geodata
KOPI
Riktigheten bekreftes
Larvik kommune
01-07-2022

Sletting kan ikke skje uten samtykke fra Larvik Kommune (org.nr. 918 082 956).

Underskrifter:

For eiendom (gbnr)	Sted og dato:	Underskrift:	Org.nr:
4046/12 **4046/326**	LARVIK 14/6-22	styremedlem, Per Mortensen styremedlem, Petter Grendahl	987549432 (Agnes Utvikling AS)
For eiendom (gbnr)	**Sted og dato:**	**Underskrift:**	**Org.nr:**
4046/338	LARVIK 14/6-22	styremedlem, Asle Granerud styremedlem, Petter Grendahl	929183282 (Sjøparken Agnespassasjen brl.)

Larvik kommune
Oversiktskart
Bakgrunnskart er konstruert fra flybilder tatt i perioden 2010-2017, og ajourføres fortløpende. Informasjon om beliggenhet av eiendomsgrenser og vann- og avløpsledninger må oppfattes som orienterende
Dato: 10.06.2022
Målestokk: 1:1500
Norgeil
N
E 559350
N 6541600
E 559600
N 6541800
Agnes Brygge
4046/321
4046/12
4046/326
4046/345
4046/338
4046/337
L1
L2
L3

2/2

Avtale om adkomstrettigheter, Agnespassasjen
Reguleringsfelt B1, B2 og B3

Doknr: 727954 Tinglyst: 04.07.2022
STATENS KARTVERK

Innsender har ikke oppgitt
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	Asle F. Granerud	Petter Grendahl
Thor Johansen		

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/72795 4/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-01 11:48

Vedlegg 1

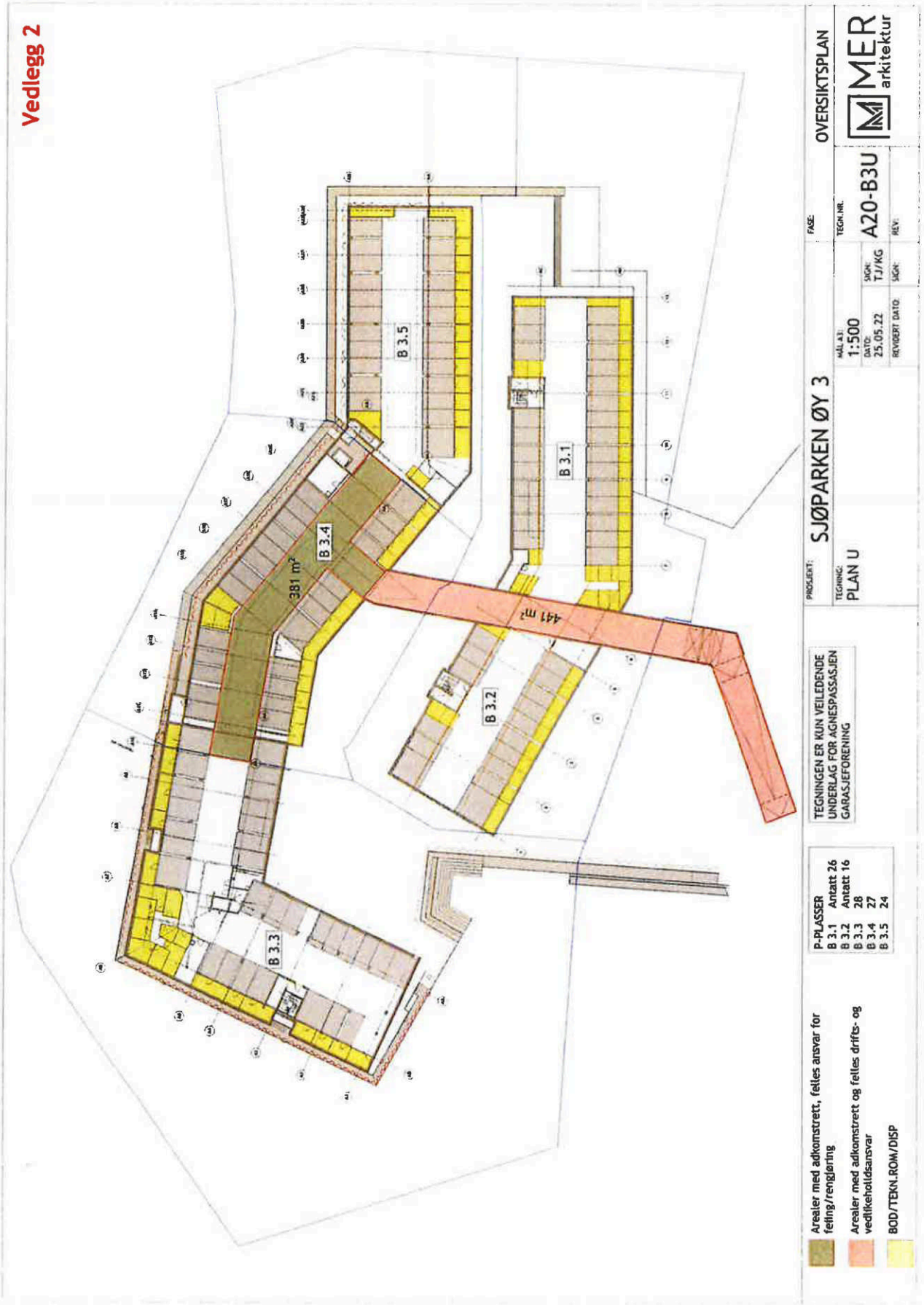
Sjøparken - Organisering av P-Kjeller på Øy B1,

Dato: 16.05.2022

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N

Vedlegg 2


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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1228965/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-01 11:48

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613313321
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
913642619	TINKY AS		Postboks 156, 3291 STAVERN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3805	4046	337

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3805	4046	337	0	1	177 / 2226	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	337	0	2	204 / 2226	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	337	0	3	208 / 2226	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	337	0	4	105 / 2226	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	337	0	5	66 / 2226	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	337	0	6	48 / 2226	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	337	0	7	122 / 2226	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	337	0	8	78 / 2226	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	337	0	9	66 / 2226	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	337	0	10	108 / 2226	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	337	0	11	133 / 2226	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	337	0	12	66 / 2226	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	337	0	13	48 / 2226	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	337	0	14	115 / 2226	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	337	0	15	75 / 2226	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	337	0	16	100 / 2226	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	337	0	17	134 / 2226	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	337	0	18	150 / 2226	Boligseksjon	Ja	Nei
3805	4046	337	0	19	69 / 2226	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1228965 Tinglyst: 04.10.2021
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3805	4046	337	**0**	**20**	**150 / 2226**	Boligseksjon	**Ja**	Nei
3805	4046	337	**0**	**21**	1 / 2226	Næringsseksjon	**Nei**	Nei
3805	4046	337	**0**	**22**	1 / 2226	Næringsseksjon	**Nei**	Nei
3805	4046	337	**0**	**23**	1 / 2226	Næringsseksjon	**Nei**	Nei
3805	4046	337	**0**	**24**	1 / 2226	Næringsseksjon	**Nei**	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1228965/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-01 11:48

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

Søknad om seksjonering

artverket.
esse
0, 3255 Larvik
Kontaktperson
Ingebjørg Cogstad

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	986420177	k.bergan@haavind.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Pb 359 Sentrum	0101	Oslo	95810227

Advokatfirmaet Haavind AS
Emili Vangen Solheim
Advokatfullmektig

RETT KOPI BEKREFTES
Oslo, den 30/8 2021

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0712	Larvik	4046	337	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
913 642 619	Tinlry 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	177	~~BBG~~	13	B	48	B	25				37				49			
2	B	204	~~BBG~~	14	B	115	B	26				38				50			
3	B	208	~~BBG~~	15	B	75	B	27				39				51			
4	B	105	B	16	B	100	B	28				40				52			
5	B	66	B	17	B	134	B	29				41				53			
6	B	48	B	18	B	150	B	30				42				54			
7	B	122	B	19	B	69	B	31				43				55			
8	B	78	B	20	B	150	B	32				44				56			
9	B	66	B	21	N	1		33				45				57			
10	B	108	B	22	N	1		34				46				58			
11	B	133	B	23	N	1		35				47				59			
12	B	66	B	24	N	1		36				48				60			
Sum tellere:		2226				Nevner =		2226											

Dato 18.08.2021 | Innsenderens underskrift Thor Bendik Bergan

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 18.08.2024 | Innsenderens underskrift Thor Bendik

Advokatfirmaet Haavind AS
Emil Vangen Solheim
Advokatfullmektig

RETT KOPI BEKREFTES
Oslo, den 30/8 2024

Advokatfirmaet Haavind AS
Emil Vangen Solheim
Advokatfullmektig

RETT KOPI BEKREFTES
Oslo, den 20/8 2021

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) Samelets 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, 18.08.2021	Thor Benedikt Bjerg	THOR BENEDIKT BJERG
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 18.08.2021		EVEN D. HEGBOM
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	337	

Dato	Underskrift	Stempel
29.09.21	Ingebjørg Gagstad	Larvik kommune Geodata

Dato	Innsenderens underskrift
18.08.2021	Thor Benedikt Bjerg

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

Advokatfirmaet Haavind AS
Emil Vangen Solheim
Advokatfullmektig

RETT KOPI BEKREFTES
Oslo, den 30 / 8 2021

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

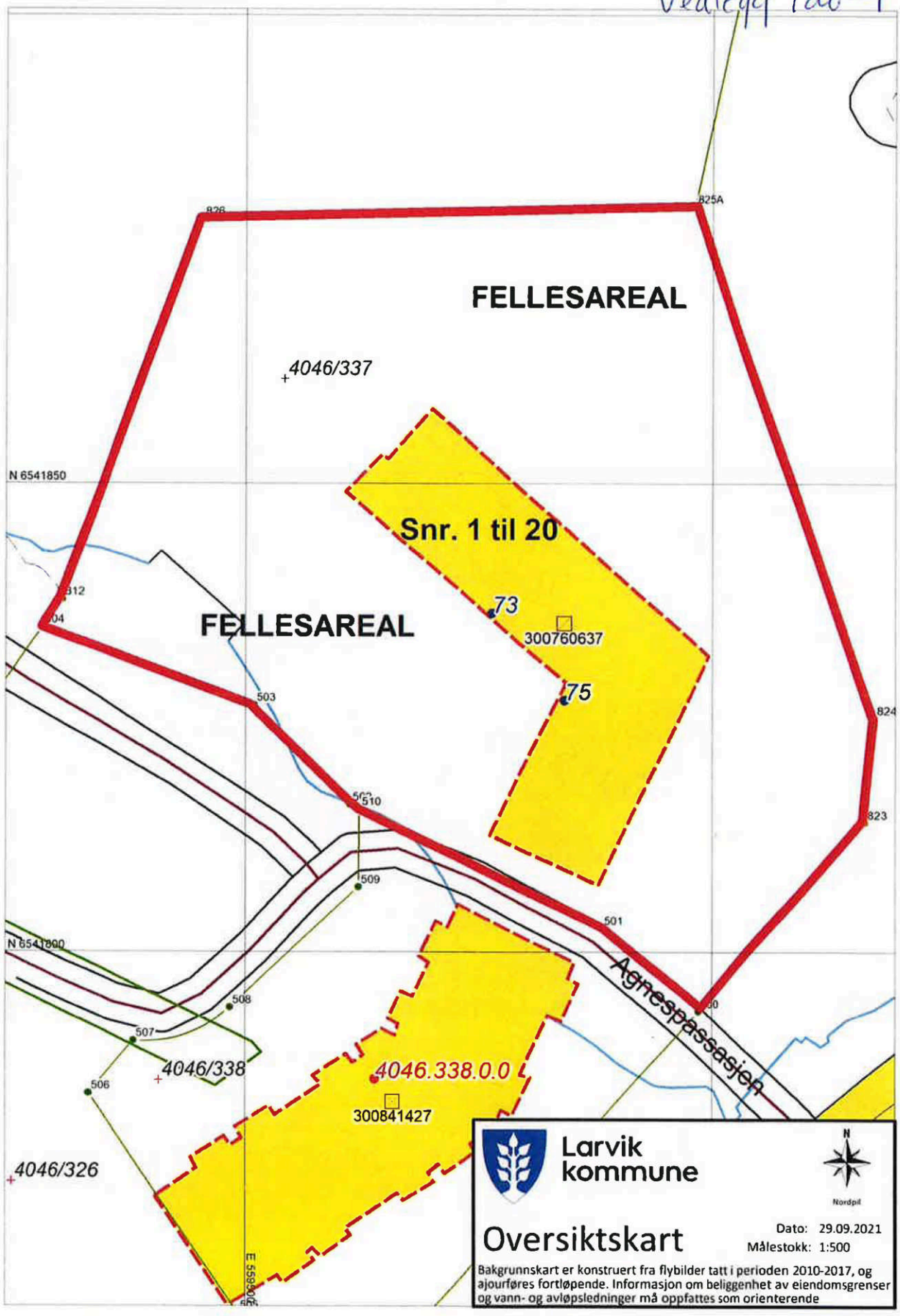
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

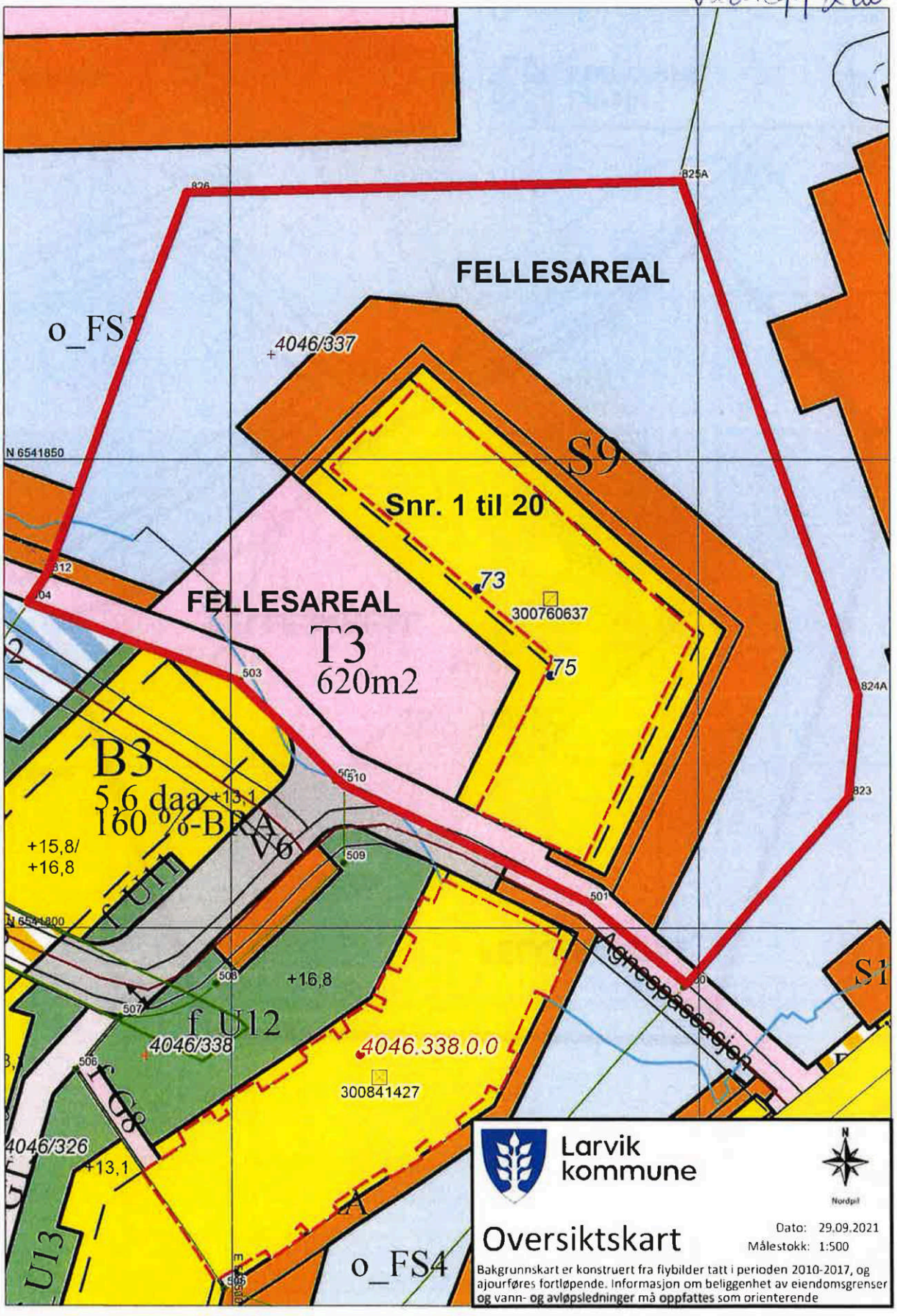
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				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	Innsenderens underskrift
18.08.2021	Thor Bendik Bø

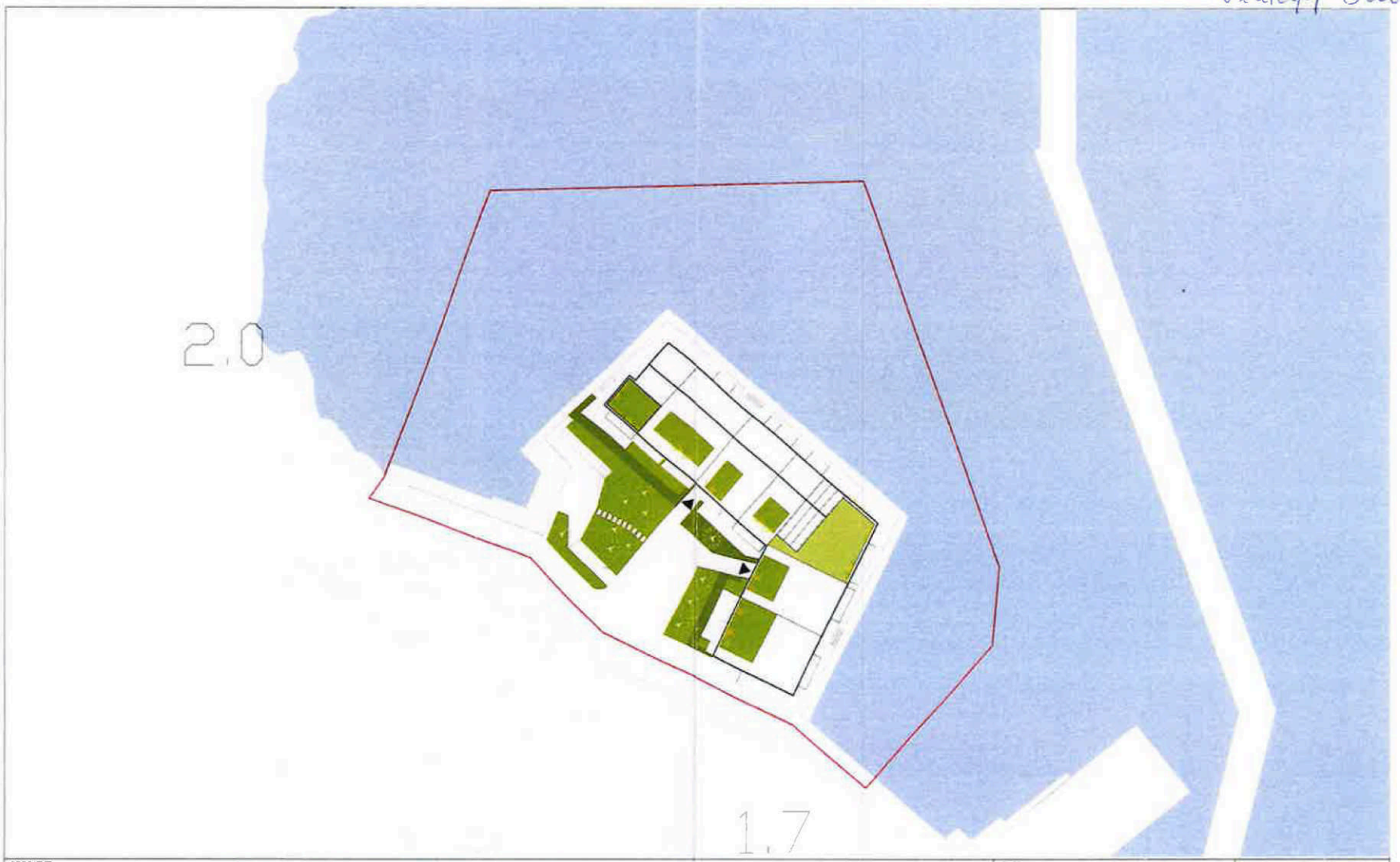
Vedlegg 1 av 9



Vedlegg 2 av 9



Vedlegg 3 av 9



PROSJEKT: SJØPARKEN ØY 3A Gnr./ Bnr. 4046/ 337

EIENDOMSGRENSE FOR TEIG 4046/337

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS

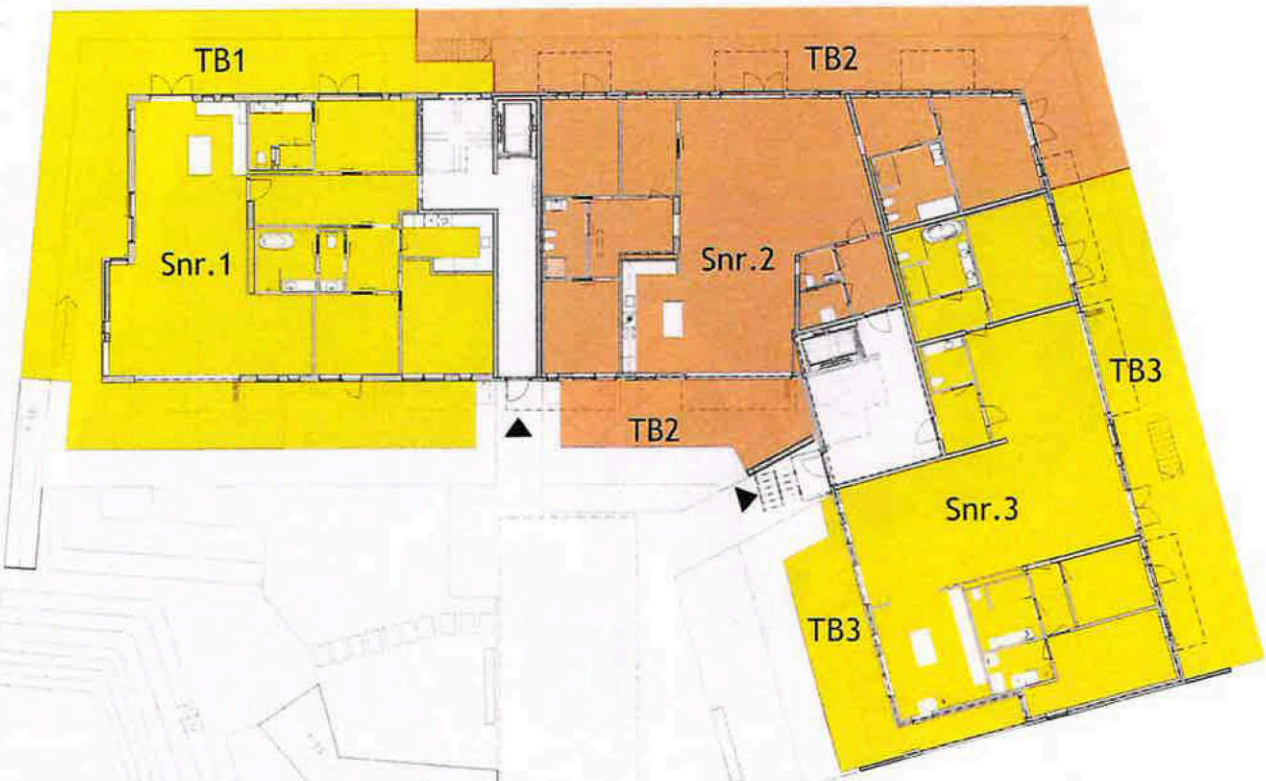
TEGNING: SITUASJONSPLAN M. EIENDOMSGRENSE

FASE: SEKSJONERINGSTEGNINGER

MÅL A3:	RED:	TEGN.NR.
1:500		A22-106
DATO: 09.07.21	SIGN: ME	
REVIDERT DATO:	SIGN: MJ	REV:

MER arkitektur
ARKITEKTKONTORET BRODTKORB

Vedlegg 4 av 9



PROSJEKT: SJØPARKEN ØY 3A Gnr./ Bnr. 4046/ 337

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

RØD STREK MARKERER FYSISK GRENSE MELLOM TILLEGGS-SEKSJONER

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS

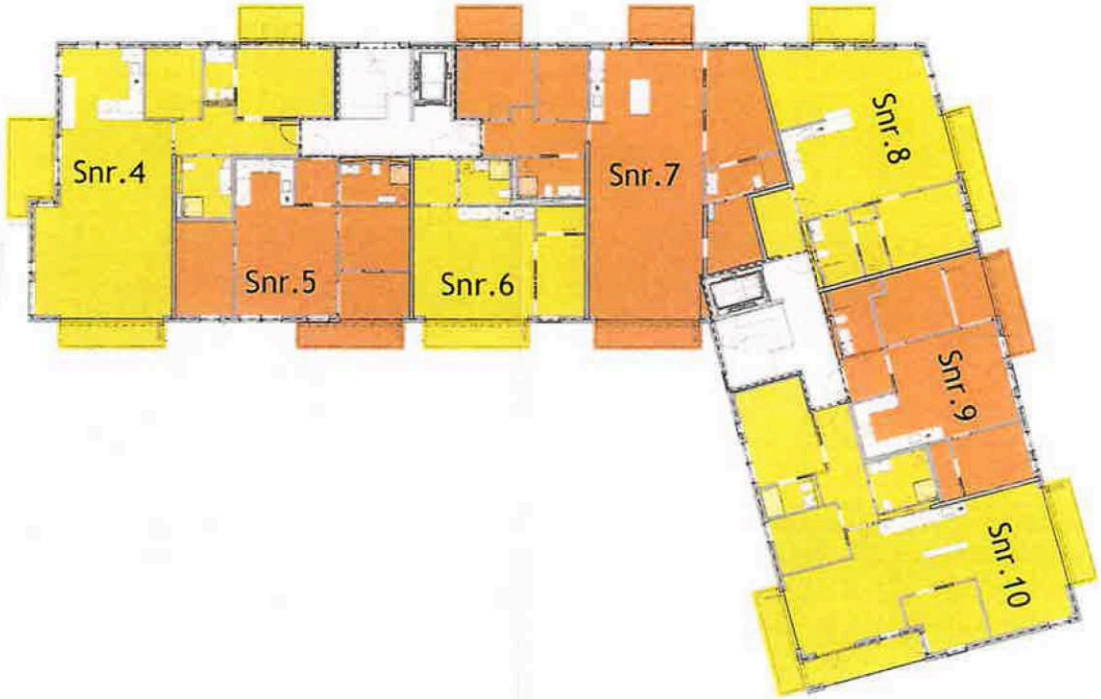
TEGNING: PLAN 1

FASE: SEKSJONERINGSTEGNINGER

MÅL A3:	RED:	TEGN.NR.
DATO: 10.06.21	SIGN: ME	A22-101
REVIDERT DATO: 28.09.21	SIGN: ME	REV:

MER arkitektur
ARKITEKTKONTORET BRODTKORB

Vedlegg 5 av 9



PROSJEKT: SJØPARKEN ØY 3A Gnr./ Bnr. 4046/ 337

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

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS

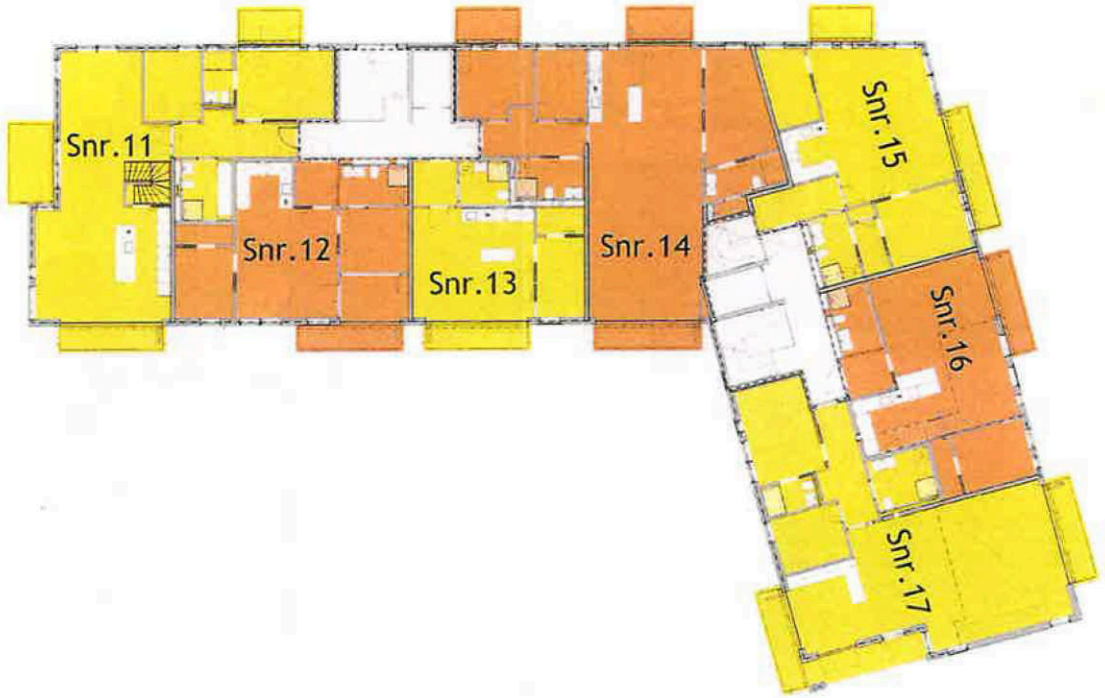
TEGNING: PLAN 2

FASE: SEKSJONERINGSTEGNINGER

MÅL A3:	RED:	TEGN.NR.
DATO: 10.06.21	SIGN: ME	A22-102
REVIDERT DATO:	SIGN: MJ	REV:

MER arkitektur
ARKITEKTKONTORET BRODTKORB

Vedlegg 6 av 9



PROSJEKT: SJØPARKEN ØY 3A Gnr./ Bnr. 4046/ 337

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

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS

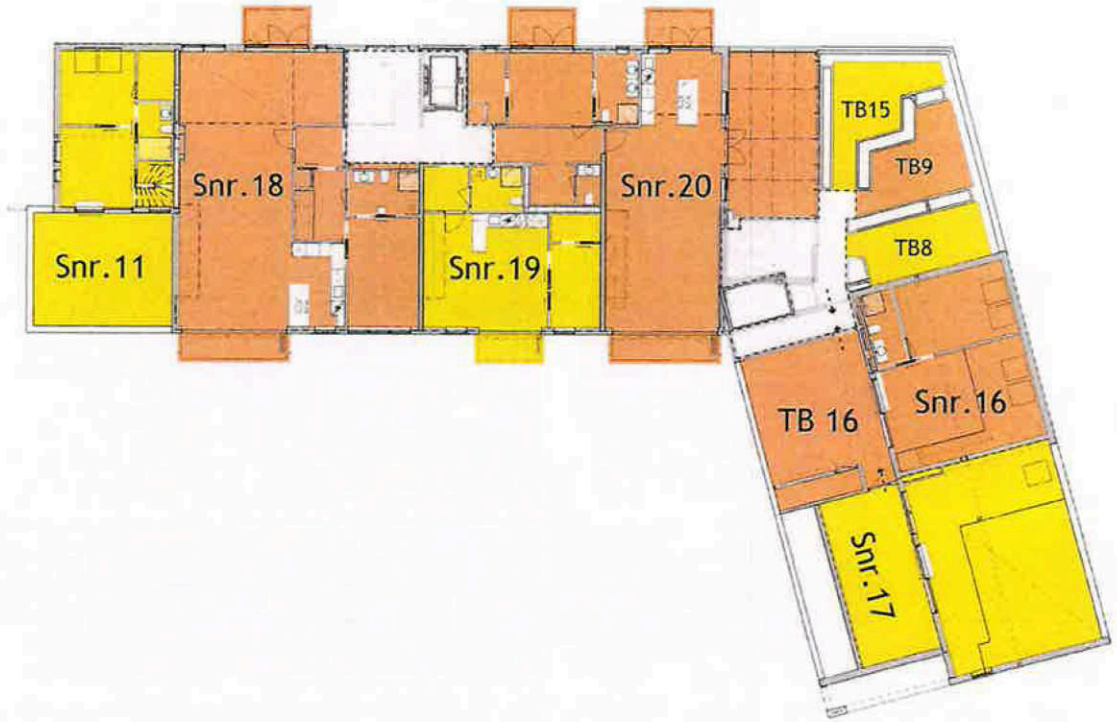
TEGNING: PLAN 3

FASE: SEKSJONERINGSTEGNINGER

MÅL A3: RED:
DATO: 10.06.21 SIGN: ME
REVIDERT DATO: SIGN: MJ
TEGN.NR. A22-103
REV:

MER arkitektur
ARKITEKTKONTORET BRODTKORB

Vedlegg 7 av 9



PROSJEKT: SJØPARKEN ØY 3A Gnr./ Bnr. 4046/ 337

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

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS

TEGNING: PLAN 4

FASE: SEKSJONERINGSTEGNINGER

MÅL A3:	RED:	TEGN.NR.
DATO: 10.06.21	SIGN: ME	A22-104
REVIDERT DATO: 28.09.21	SIGN: ME	REV:

MER arkitektur
ARKITEKTKONTORET BRODTKORB

Vedlegg 8 av 9



PROSJEKT: SJØPARKEN ØY 3A Gnr./ Bnr. 4046/ 337

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

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS

TEGNING: PLAN 5

FASE: SEKSJONERINGSTEGNINGER

MÅL A3: RED:
DATO: 10.06.21 SIGN: ME
REVIDERT DATO: SIGN: MJ
TEGN.NR. A22-105
REV:

MER arkitektur
ARKITEKTKONTORET BRODTKORB

Vedlegg 9a-9



PROSJEKT: **SJØPARKEN ØY 3A** Gnr./ Bnr. 4046/ 337

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

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS

TEGNING: PLAN U

FASE: SEKSJONERINGSTEGNINGER

MÅL A3:	RED:	TEGN.NR.
DATO: 10.06.21	SIGN: ME	A22-10U
REVIDERT DATO: 28.09.21	SIGN: MJ	REV:

MER arkitektur
ARKITEKTKONTORET BRODTKORB

Larvik kommune

Verdiskaping og stedsutvikling
Geodata

Saksbehandler Ingebjørg Gøystdal
Deres ref.
Vår ref. 21/141036
Arkiv 21/9799
Vår dato 29.09.2021
Deres dato 18.08.2021

Advokatfirmaet Haavind AS

Postboks 359 Sentrum
0101 OSLO

Vedtak - Seksjonering - Agnespassasjen 73 og 75 - Gbnr. 4046/337

Godkjent søknad

Larvik kommune gir tillatelse til seksjonering av gbnr. 4046/337 i 20 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner slik det er søkt om i søknad mottatt 02.09.2021, jf. Eierseksjonsloven § 13.

Boligseksjonene har tilleggsareal bygning. Utearealet er fellesareal.

Fakta i saken

Søknad om seksjonering av gbnr. 4046/337 fra Advokatfirmaet Haavind AS v/adv. Kittil Bergan ble mottatt av Larvik kommune 02.09.2021, komplett søknad mottatt 28.09.2021.

Det søkes om å seksjonere et boligbygg med 20 leiligheter på eiendommen. I underetasjen er det parkeringsplasser og boder. Det er totalt 26 parkeringsplasser hvorav 4 plasser søkes seksjonert i 4 næringsseksjoner og de resterende 22 plassene som tillegg bygning til boligseksjonene.

Det er gitt rammetillatelse den 23.08.2019 og igangsettingstillatelse den 21.08.2020 for oppføring av boligbygg med 20 boenheter samt parkeringskjeller i underetasjen. Midlertidig brukstillatelse ble gitt 21.09.2021.

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse – blokkbebyggelse samt småbåthavn, torg og gangvei i reguleringsplan for Sjøparken Agnes, ikraft 23.10.2013. I kommunedelplan for Stavern by, i kraft 16.09.2015, er eiendommen avsatt til samme formål som i reguleringsplanen.

Vurderinger

Seksjoneringen er iht kravene i eierseksjonsloven §§ 7 og 11.

Klage

Fristen for å klage er tre uker fra du er informert om vedtaket. Skriftlig klage sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Rette klageinstans er departementet, delegert til Statsforvalteren. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Andre opplysninger

Vedtaket sendes til tinglysing når klagefristen på 3 uker er utgått og ingen klager er mottatt.

Med hilsen

Ingebjørg Gøystdal
Saksbehandler
982 31 874

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur

Vedlegg:

29.09.2021	Søknad om seksjonering med vedlegg gbnr 4046_337	1026099

Kopi til:

Tinky AS	Postboks 156	3291	STAVERN

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 73, 3290 Stavern
Gnr. 4046, Bnr. 337, Snr. 14, Larvik kommune

Oppdragsnummer:
52250069

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.
