PRIVATMEGLEREN
LARVIK

AGNES BRYGGE 63

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egnerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Agnes Brygge 63

Nabolaget Agnes/Brunla - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Stavern skole (1-7 kl.) 187 elever, 11 klasser	23 min 2 km
Jordet skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser	5 min 2.8 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 213 elever, 10 klasser	20 min 1.7 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	15 min 8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	25 min 21.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Agnes Linje 01, 04, 206	6 min 0.5 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	10 min 6.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min

BARNEHAGER

Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år... 75 barn	7 min 0.6 km
Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	14 min 1.1 km
Lysheim barnehage (0-5 år) 75 barn	22 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stavern	17 min
Coop Extra Holmejordet	18 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	21 min
Stavern Vinmonopol	19 min

SPORT

Agnes aktivitespark	9 min
Stagbanen	15 min
Mudo Stavern	17 min
Family Sports Club Langestrand	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

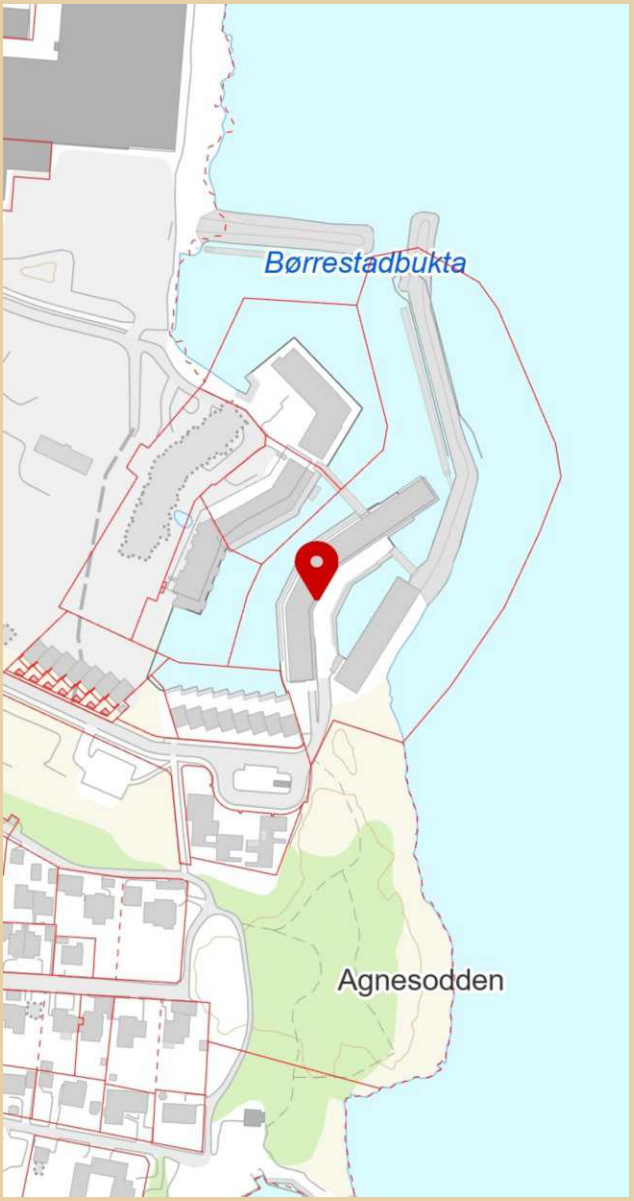
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

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

Agnes Brygge 63

Nabolaget Agnes/Brunla - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Stavern skole (1-7 kl.) 187 elever, 11 klasser	23 min 2 km
Jordet skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser	5 min 2.8 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 213 elever, 10 klasser	20 min 1.7 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	15 min 8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	25 min 21.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Agnes Linje 01, 04, 206	6 min 0.5 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	10 min 6.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min

BARNEHAGER

Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år... 75 barn	7 min 0.6 km
Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	14 min 1.1 km
Lysheim barnehage (0-5 år) 75 barn	22 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stavern	17 min
Coop Extra Holmejordet	18 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	21 min
Stavern Vinmonopol	19 min

SPORT

Agnes aktivitespark	9 min
Stagbanen	15 min
Mudo Stavern	17 min
Family Sports Club Langestrand	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

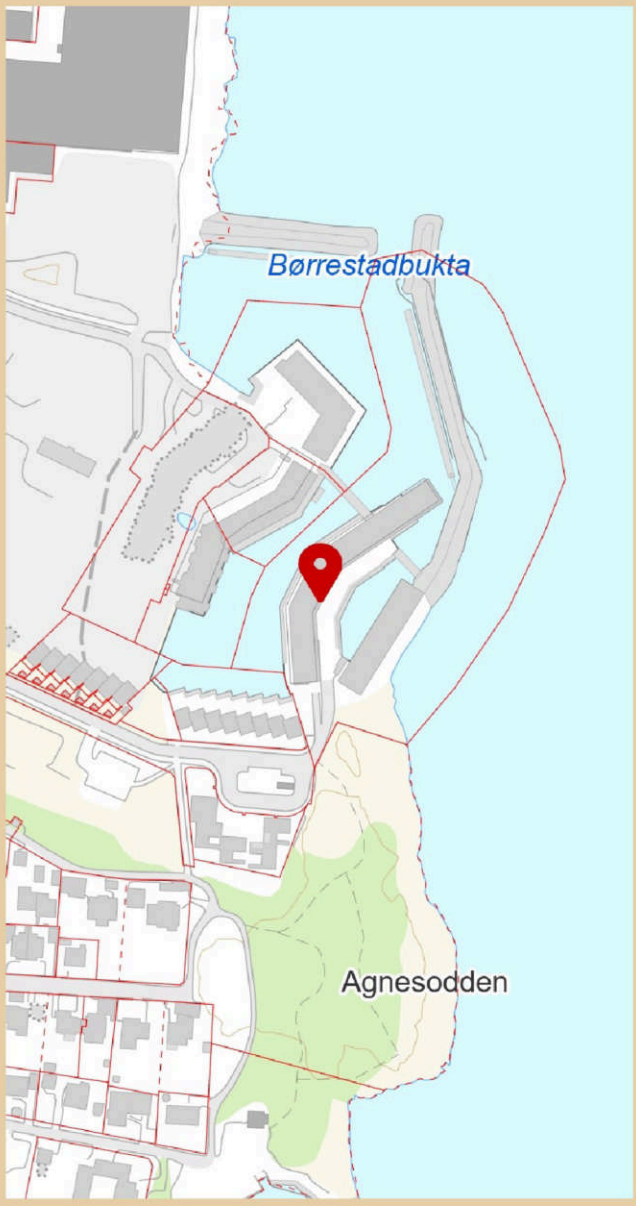
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

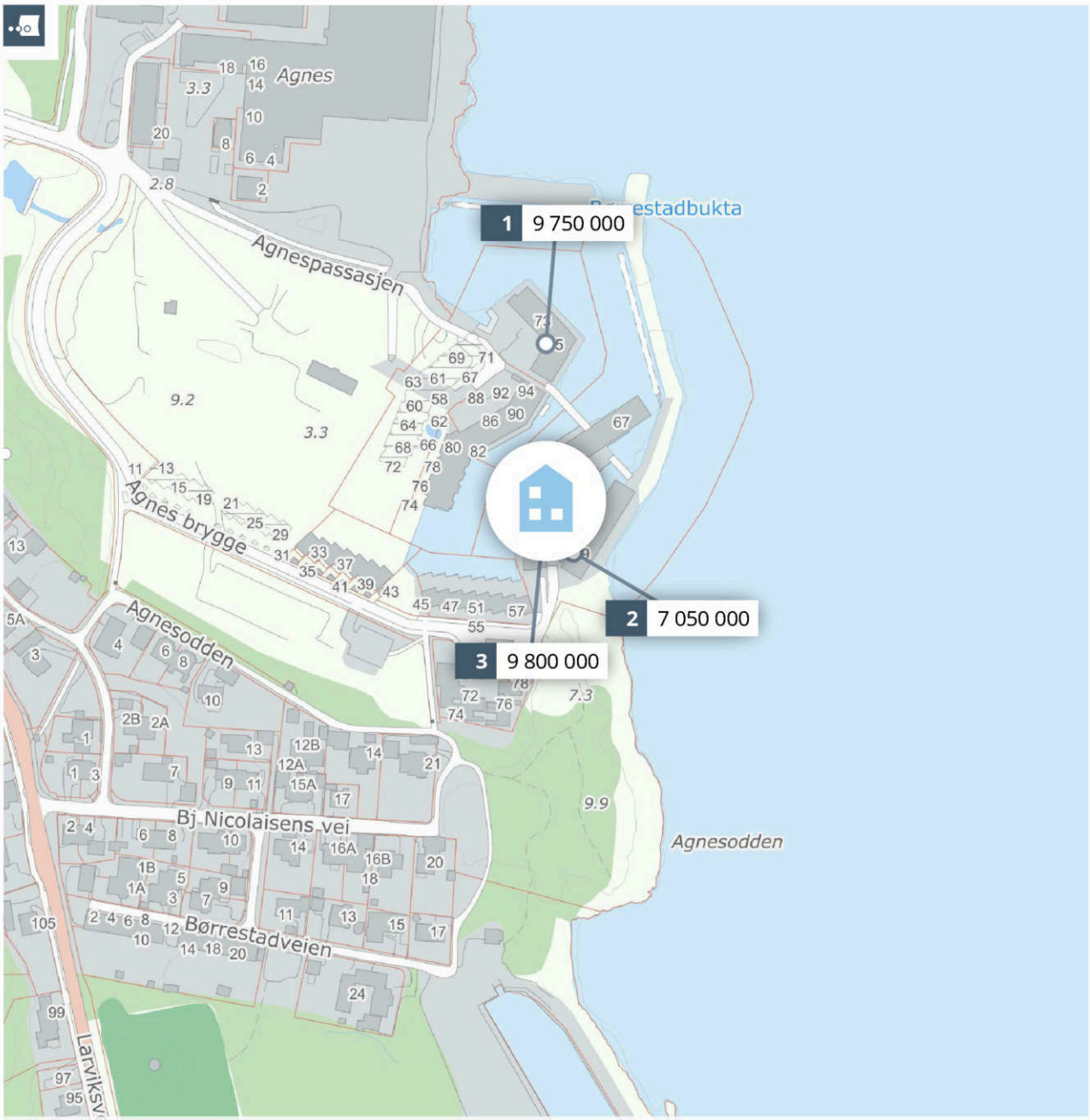
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

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

AGNES BRYGGE 63

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 22.10.2025

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

Agnes Brygge 63, 3290 STAVERN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 4046 BNR 324 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS Agnes-Brunla

Verdivurdert til

8 700 000

-	8 700 000	85 294
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	102 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	3 357
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Agnespassasjen 75 100 m² 2021 3. etg 2 sov	03.09.2025	9 850 000	**9 750 000**	0	9 750 000	**97 500**
2 Agnes Brygge 69 71 m² 2017 3. etg 1 sov	17.08.2025	7 000 000	**7 050 000**	0	7 050 000	**99 296**
3 Agnes Brygge 61 126 m² 2017 2. etg 3 sov	22.04.2024	10 500 000	**9 800 000**	0	9 800 000	**77 778**

Meget pen og gjennomgående leilighet med god planløsning. Nyere delikat kjøkken i fin åpen løsning med romslig stueavdeling. To nye flott bad. Lyset strømmer inn fra store foldedører i glass som kan åpnes helt opp, noe som skaper en lys og luftig atmosfære gjennom dagen. Fin utsikt over kanalen.
Det er også herlig utsikt mot Svenner og fjorden. P-plass og bod i garasje med heis opp til leiligheten.

Fantastisk beliggenhet med havet som nærmeste nabo. Leiligheten ligger på en halvøy i Sjøparken - et flott anlegg med tøff arkitektur. Anlegget har et yrende kanalliv på sommeren. Flotte friluftsmuligheter for den aktive med blant annet Kyststien. Besøk Nerdrum Museum eller Havfuglen Cafe hvor du får servering med alle rettigheter under de gamle kastanjetrærne på Agnes Torg. Besøk utstillingene i Kunst i Sjøparken, eller legg søndagsturen til Lillevikstranda.

Ingen boplikt!

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.02.2019	07.08.2019	05.11.2019	5 990 000	5 750 000	0	5 750 000	2

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

Leiligheter til salgs i Agnes-Brunla grunnkrets nå

17
leiligheter til salgs

8.5M
8.3M
7 960 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.5M
7.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
122
dager

Leiligheter solgt i Agnes-Brunla grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

7.8M
7.5M
7 088 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6 828 000 Salgspris i snitt
6.6M
6.3M

Solgt i snitt i løpet av
44
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

85 294 Agnes Brygge 63 Totalpris 8 700 000

70 724 Agnes-Brunla grunnkrets i snitt siste 6 mnd

43 190 LARVIK kommune i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Larvik

Oppdragsnr.
52250125

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trevor Moen	Wenche Moen

Gateadresse
Agnes brygge 63

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 52250125

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vannlekkasje i vegg mellom bad og vaskerom ned til garasjen i 2022. Vegg i vaskerom åpnet og Revetal VVS utbedret garanti reparasjon. Lekkasje fra skjøt mot toalett

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradert badene med nye fliser

Arbeid utført av: Møller Håndverker AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Prime gulv og vegger, avretting, nedsenket dusj sone.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elektrisk opplegg for nytt kjøkken, dimming av lys i mange rom. Dokumentasjon i boligmappa.no

Arbeid utført av: GT Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I garasjen/oppstillingsplass Zaptec El-Bil lader installert av Pettersen AS i henhold til regler fra styre Øy4

Document reference: 52250125

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Terrasse utenfor kjøkken utvidet med en meter etter søknad til styret 27.11.2024

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 52250125

Tilleggskommentar

Slipt ned gulv på kjøkken, stue, soverom og gang i 2023/2024. Byttet ut kjøkken november 2023 Skyvedørs garderobe installert på soverom og gang august 2023. Terrasse markise med Drop-Down i front, led lys og shaker installert august 2024

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: 52250125

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trevor Moen	04c931eee04114f091fb45 24613ad44ca1d361c2	27.11.2025 13:22:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Moen	2a04440e0bc15625279f4 64a7feca0fb76c84d67	27.11.2025 13:23:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 52250125

→ 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

Agnes brygge 63 , 3290 STAVERN

LARVIK kommune

gnr. 4046, bnr. 324, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 01.12.2025 **Rapportdato:** 12.12.2025 **Oppdragsnr.:** 14369-1903 **Referansenummer:** XK1183

Autorisert foretak: Hvarnes Taksering Erland Svae

A

ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hvarnes Taksering Erland Svae

Rapportansvarlig

Erland Svae

estaksering@hotmail.com

920 38 308

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

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

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet fra 2017 beliggende i et attraktivt boligområde på Agnes brygge. Leiligheten ligger fint til med utsikt ut Larviksfjorden og med gode solforhold. Fra Leiligheten er det kort vei til Stavern sentrum og fine turområder.
Leiligheten har god planløsning.

Tilhørende leiligheten er det en parkeringsplass og 2 boder i kjeller.

Leiligheten fremstår som godt ivaretatt og vedlikeholdt.

Følgende oppgraderinger er gjort de senere år:
- ny komfyr, oppvaskmaskin og nytt frys/kjøleskap 2019
- levegg på terrasse 2020
- el-bil lader 2022
- skyvedørsgarderobe gang og hovedsoverom 2023
- slipt parkett og nye lister stue/kjøkken 2023
- ny kjøkkeninnredning med vinskap, ventilator, micro og komfyr 2023
- slipt parkett og nye lister gang og begge soverom 2024
- elektrisk markise på terrasse 2024
- utvidet platting ut fra kjøkken 2024
- stort bad renovert i 2024, ny membran, fliser og dusj. Toalett og baderomsinnredning fra byggeår
- lite bad renovert i 2025, ny membran, fliser, dusj, speil og baderomsinnredning. Toalett fra byggeår.
- installert ventilasjonsanlegg i boder i parkeringskjeller 2025 (sameiet)
- kameraovervåkning i parkeringskjeller og uteområdet 2025 (sameiet)

Leiligheten har følgende rominndeling:
- entre 8,9 m2
- bad 2,6 m2
- soverom 8,2 m2
- stue/kjøkken 42,9 m2
- solrom 8,7 m2
- soverom 16,5 m2
- bad 5,9 m2
- bod m/opplegg for vaskemaskin 3,7 m2
- bod i kjeller 5,2 m2
- bod i kjeller 3,0 m2

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiums bekledning.
Leiligheten har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre med utvendig aluminiums bekledning og foldedør ut til terrasse i aluminium.
Terrasse ut fra stue på 31,7 m2.
Platting ut fra kjøkken på 7,7 m2.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendige gulvoverflater bestående av parkett. Innvendige veggoverflater og himlinger bestående av malt gips og malt mur.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

VÅTROM

Gå til side

Bad med flislagt gulv med varmekabler, flis på vegger og malt himling.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusj.
Hulltaking er ikke foretatt, bad er fra 2024 og har 4 år igjen av reklamasjonstiden. Det ble ikke observert tegn til fukt på bad på befaringsdagen. Det ble benyttet fuktmåler på overflater.

Bad med flislagt gulv med varmekabler, flis på vegger og malt himling.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusj.
Hulltaking er ikke foretatt, bad er fra 2025. Det ble ikke observert tegn til fukt på bad på befaringsdagen. Det ble benyttet fuktmåler på overflater.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein.
Kjøkkenet består ellers av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vinskap, stekeovn m/micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
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.
Leiligheten har oppvarming med felles bergvarme.
Det er sentralanlegg for varmtvann. (bergvarme)
Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod, totalt 12 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.
Leiligheten har røykvarsler, sprinkleranlegg og brannslukkingsapparat.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

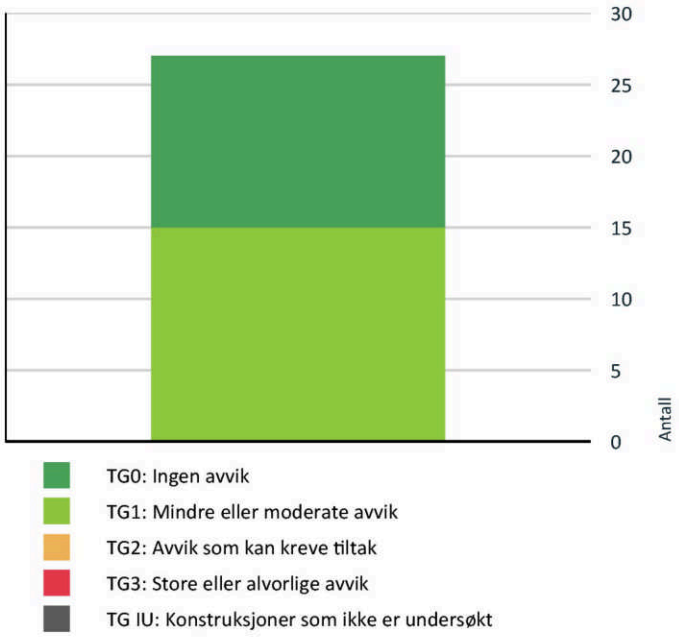
Boligbygg med flere boenheter

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energiattest for salg.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Normal standard på leilighet ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

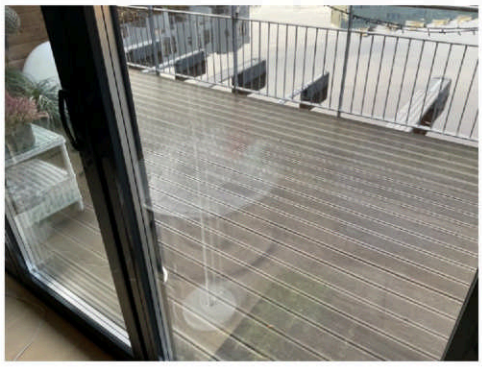
Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiums bekledning.

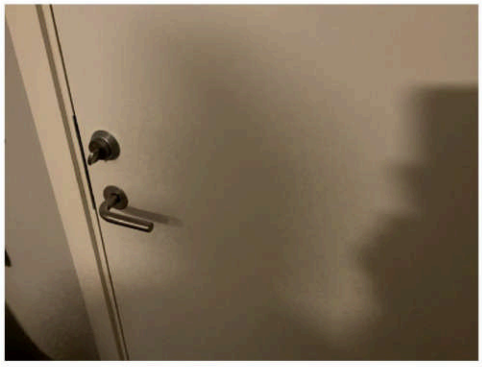


TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre med utvendig aluminiums bekledning og foldedør ut til terrasse i aluminium.

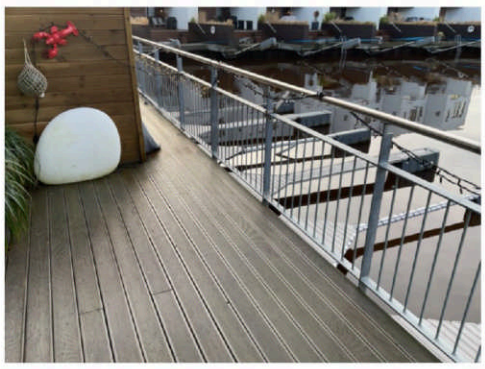




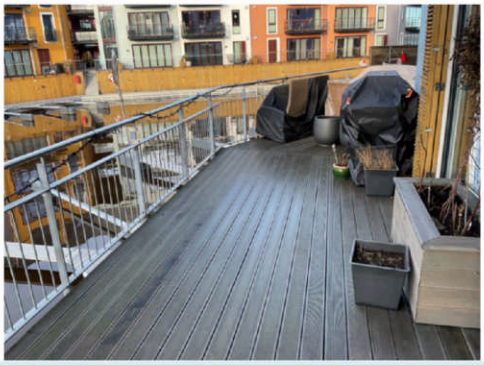


TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stue på 31,7 m2.
Platting ut fra kjøkken på 7,7 m2.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

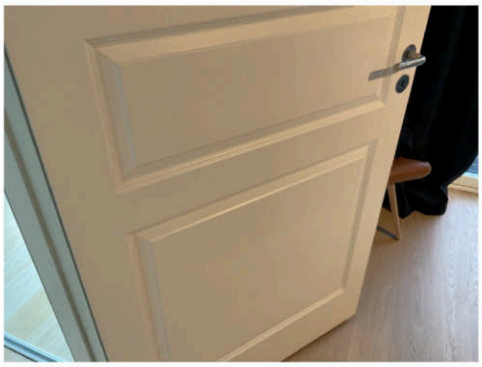


TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

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

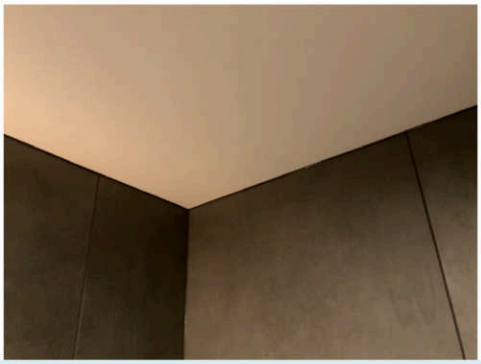
Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt himling.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



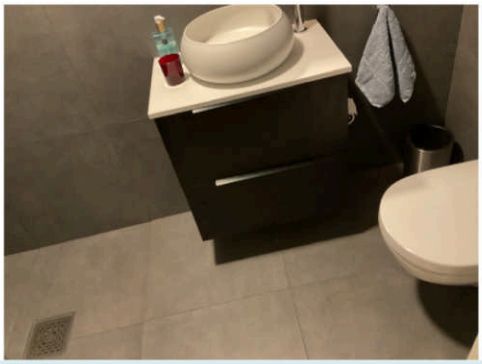
ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, bad er fra 2024 og har 4 år igjen av reklamasjonstiden. Det ble ikke observert tegn til fukt på bad på befaringsdagen. Det ble benyttet fuktmåler på overflater.

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent



ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt himling.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusj.
Toalett og innredning fra byggeår.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

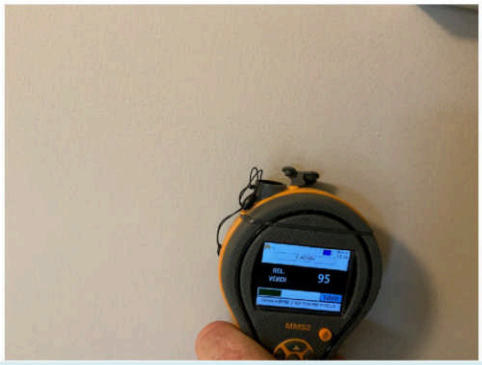


ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt, bad er fra 2025. Det ble ikke observert tegn til fukt på bad på befaringsdagen. Det ble benyttet fuktmåler på overflater.

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent



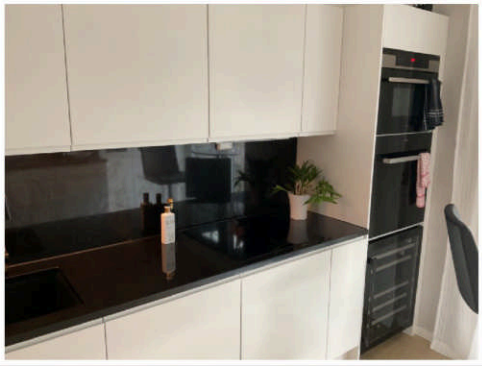
KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SOLROM

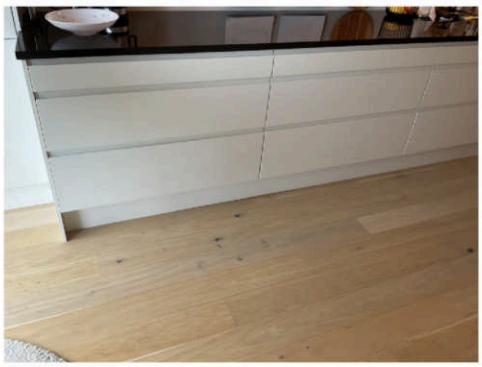
TG 0 **Overflater og innredning**

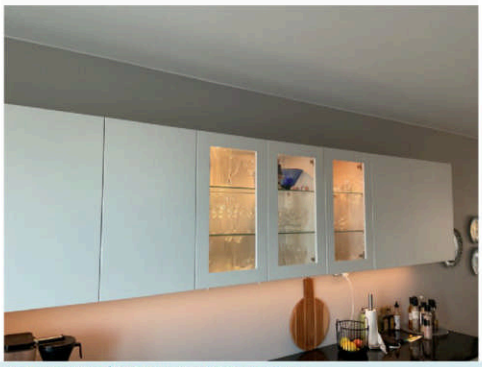
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Kjøkkenet består ellers av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vinskap, stekeovn m/micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



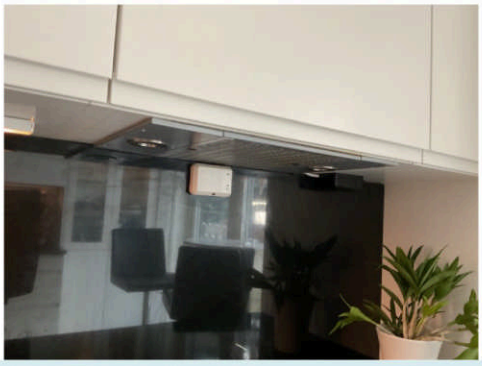


ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SOLROM

TG 0 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmesentral

Leiligheten har oppvarming med felles bergvarme.



TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmtvann. (bergvarme)

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod, totalt 12 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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, sprinkleranlegg og brannslukkingsapparat.

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

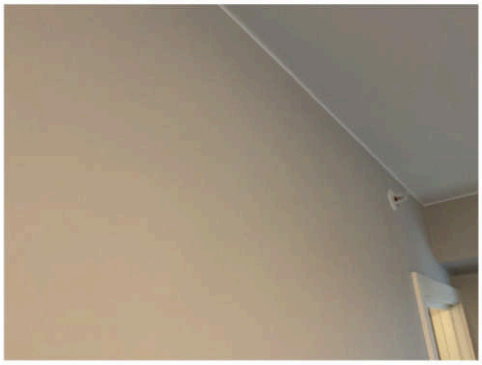
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

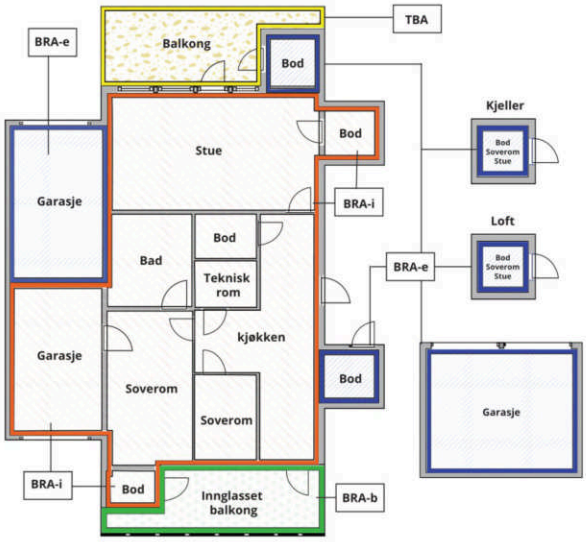
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	102	8		110	39
SUM	**102**	**8**			**39**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken m/solrom, soverom, bad, bod m/opplegg for vaskemaskemaskin	Bod, bod	

Kommentar

Boder i kjeller er lagt inn under BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under konstruksjoner og oppsummering av bygningsdeler.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	98	12

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2025	Erland Svae	Takstingeniør
	Trevor Moen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4046	324		4		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Agnes brygge 63

Hjemmelshaver
Moen Trevor, Moen Wenche

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i sjøkanten på Agnes Brygge med utsikt mot Svenner fyr. Det er en liten kjøretur til Stavern sentrum og Larvik. Flotte turområder med blant annet Kyststien og Fjordstien i umiddelbar nærhet. Gang- og sykkelvei til Stavern og Larvik sentrum, og kort vei til busstopp.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Agnes Brygge.

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 garasje.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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/XK1183

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

LARVIK KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER ORIGINAL

Larvik kommune

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

Dato: 15.06.11, sist revidert 20.08.204
PlanID: 201009

Revisjoner

Dato	Saksnr.	Merk.
15.06.2011	086/11	Godkjent kommunestyret
27.08.2024	145/24	§1.1 I Bebyggelse og anlegg bokstav I) er nytt §2.2.1 endret tittelen §2.2.1 bokstaver c), d), e), f), g) er nye §2.2.3 bokstaver c) er nytt §2.2.6 bokstav a) dato §2.2.7 bokstav a) andre avsnitt er nytt §2.3 bokstav a) og c) er endret §2.9 bokstav b) er endret §3.8 Energianlegg og renovasjon er nye

§ 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. Konsentrert småhusbebyggelse	(B5.2,B5.5, B7.1)
b)	Boligbebyggelse. Blokkbebyggelse	(B5.1, B7.2, B7.5)
c)	Garasjeanlegg for bolig	(B5.6)
d)	Barnehage	(A1)
e)	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	(K3)
f)	Undervisning	(U1-U4)
g)	Uteoppholdsareal	(L1-L3)
h)	Gårdsplass	(G1)
i)	Energianlegg (trafo)	(E1-E2)
j)	Renovasjonsanlegg	(R1)

II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

a)	Kjørevei	(V1-V4)
b)	Fortau	(FT1-FT5)
c)	Gatetun	(GT1-GT4)
d)	Gang/sykkelvei	(GS1-GS6)
e)	Annen veigrunn	(VA1-VA4)
f)	Annen veigrunn, grøntareal	(VG1-VG9)

g) Kollektivanlegg (KA1)
h) Parkeringsplass (P1)

III **GRØNNSTRUKTUR**
a) Turdrag (F5)
b) Friområde (F2-F4)
c) Vegetasjonsskjerm (S22)

§ 1.2 Hensynssoner (§ 11-8 a, jf. § 12-6):

I **FARESONE**
Ras- og skredfare (H310)

II **SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN**
Bevaring kulturmiljø (H570_1 og H570_2)

III **GJENNOMFØRINGSSONE**
Gjennomføringssone bekkeløp (H800)

§ 1.3 Planens hensikt
a) Legge til rette for utvikling av deler av Agnes Industriområde hvor formål er i tråd med reguleringsplan for Sjøparken Agnes, vedtatt 30.04.08.
b) Legge til rette for etablering av t attraktive boligområder, felt B5 og B7, undervisning (felt K4) og et mindre næringsområde (felt K3), samt hovedveinett frem til områdene.
c) Opprettholde og utvide eksisterende friområder samtidig som strandsonen gjøres tilgjengelig for allmennheten.
d) Legge til rette for fremtidsrettet utbygging som bidrar til redusert CO2-utslipp gjennom bruk av fornybare energikilder og redusert bilbruk.

§ 2 – FELLESBESTEMELSER

§2.1 Generelle bestemmelser
a) Alternativ energi
Det skal legges til rette for bruk av vannbåren varme i alle nybygg for å muliggjøre bruk av alternative energikilder.
For hele planområdet skal det utarbeides en energiplan som skal godkjennes i forbindelse med igangsettingstillatelse av nybygg over cote +2,5 m.
b) Agnesbekken
Agnesbekken føres gjennom området innenfor felt H800. Der bekken går åpent i dag skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning. Bekkeløpet utformes med terskler for naturlig rensning av vannet nedstrøms.
c) Videre planlegging
Område K4 planlegges ikke i detalj nå, jfr. § 1.2 . Før utbygging på område K4 kan starte må det derfor fremmes detaljert reguleringsplan for dette området.

§ 2.2 Dokumentasjonskrav sikkerhet/stabilitet og forurensning

2.2.1 Grunnforhold/Geotekniske forhold/Stabilitetsforhold, krav til prosjektering og utførelse.

a) Byggeområde K4 kan ikke bebygges og vei V3 kan ikke anlegges før det foreligger dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området som helhet er tilstrekkelig, herunder muligheten for at området kan inngå i et leirskred som utløses i naboområdene.

   Før tillatelse til oppføring av bygg eller anlegg gis, skal det der det er påvist mulighet for at området kan inngå i et leirskred, foreligge beskrivelse av nødvendige tiltak for stabilisering av massene eller andre hensiktsmessige tiltak. Gjennomføring av disse tiltakene skal være en forutsetning for gjennomføring av prosjektet. Det skal gjennomføres skjerpet kontroll (tredjepartskontroll) som del av dokumentasjonen.

   Tiltakshaver har kontinuerlig ansvaret for oppfølging og gjennomføring av geotekniske forhold, slik at sikkerheten til enhver tid er ivaretatt.

b) Detaljerte planer for terrenginngrepene og aktuelle sikringstiltak skal utarbeides av geoteknisk sakkyndig slik at byggegrunnen blir tilstrekkelig sikker. Områdestabiliteten og stabilitetsforholdene for hvert tiltak skal ivaretas. Oppfølging og kontroll av grunnarbeidene skal utføres av geoteknisk sakkyndig. Tiltakets avgrensning kan være ulik faresonens avgrensning, felt H310, som må legges til grunn ved vurdering av områdestabiliteten.

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

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

Kravet 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 regimet for kontroll under prosjektering og utførelse.

d) 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 «Falum- og skredfare i arealplaner» legges til grunn for geoteknisk prosjektering sammen med ovennevnte prosjekteringsregler.

e) 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 fortløpende under arbeidene skal det installeres poretrykksmålere og ev. utføre deformasjonsmålinger.

f) Lokal stabilitet – utgravning:
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 område ras.

g) Lokal stabilitet – utfylling i sjø:
Utfylling i sjø må uføres 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 kontrollere status på fyllingsarbeidene. Målinger av poretrykket i grunnen vil bestemme utfyllingshastigheten og fremdriften av fyllingsarbeidene. Måleresultater vil bli benyttet for fortløpende kontroll av stabilitetsforholdene. Poretrykksutviklingen kan gi endringer i formen på fyllingene for å oppnå tilfredsstillende stabilitet.

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

2.2.2 Sikkerhet i byggeperioden

a) 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 so 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.

b) 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 beholdt, må gjennomgå ny saksbehandling og ansvaret for sikkerheten knyttes til tiltakshaver.

2.2.2 Forurensning:

a) Før det gis tillatelse til graving i grunnen skal det utarbeides en tiltaksplan som beskriver forurensningssituasjonen og vise hvilke tiltak som skal gjennomføres for å hindre spredning av forurensning. Planen skal vise hvordan massene skal transporteres og dumpes. Risikovurdering og tiltaksplan skal godkjennes av kommunen og/eller Fylkesmannen som er forurensningsmyndighet.

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

c) Forurensede masser skal transporteres til godkjent deponi.

§ 2.3 Rekkefølgekrav

a) Det tillates gitt igangsettingstillatelse til utbygging på følgende områder:

Boligbebyggelse. Konsentrert småhusbebyggelse	(B4.2 –B5.5, B7.1)
Boligbebyggelse. Blokkbebyggelse	(B5.1, B7.2-B7.5)

Inntil 22 000m² BRA innenfor områdene med PlanID 201009, 201209 og 200805 før følgene er bygget:

- ny rundkjøring skal være opparbeidet ihht detaljert byggeplan godkjent av Statens vegvesen
- hovedatkomstveien V1 ned til kryss med vei V2 er opparbeidet i henhold til planer godkjent av Larvik kommune, jfr. Punkt 6 i utbyggingsavtalen.

b) Før innflytting av første bolig på områdene B5 og B7 nevnt over pkt. a) skal planfri kryssing av Fv 301 med tilhørende busslomme, g/s-vei langs Fv 301 frem til busslomme og g/s-vei langs vei V1 være ferdig opparbeidet.

Dette innebærer opparbeiding av et sammenhengende g/s-vei system til/fra områdene B5 og B7 inkl. planfri kryssing av Fv 301.

c) Innen 1 år etter at inntil 22 000m² bolig er tatt i bruk skal anleggene nevnt under punkt 2.33 a) og b) være ferdig opparbeidet og overtatt av hhv. Statens vegvesen og Larvik kommune.

d) Før det gis brukstillatelse til felt B5 og B7, skal de offentlige atkomstveiene V3 og V4 inkl. gangvei/fortau og felles uteoppholdsareal til det aktuelle området og g/s-vei langs V1 være opparbeidet, i henhold til planer og standard godkjent av Larvik

kommune, jfr. Punkt 6 i utbyggingsavtalen.

e) Før det gis brukstillatelse til boligene skal nærlekeplasser være opparbeidet i det aktuelle felt.

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

g) Før det gis brukstillatelse til felt B7 skal gatetunet GT2-¤, gang- og sykkelveiene GS4 og GS5 og uteoppholdsarealet 2-U3 være ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan.

h) Vegetasjonsskjermen S22 skal etableres før det gis igangsettingstillatelse til bygging i felt B5.

§ 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) Utomhusplan
Utomhusplan i målestokk 1:200.

c) Parkering
For områdene avsatt til boligformål (B5 og B7), undervisning (K4) og næring, kontor, tjenesteyting (K3) beregning som viser at parkeringskravene er oppfylt.

d) Uteoppholdsareal (MUA)
For boligområdene B5 og B7 beregning som viser at kravene til uteoppholdsareal (MUA) er oppfylt.

§ 2.5 Krav til byggområder, generelle bestemmelser

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

b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen og med maksimale kotehøyder for gesims/møne som angitt på plankartet.

c) Pga flomfare skal alle områdene avsatt til ny bebyggelse ha overkant gulv i 1. etg. Over c + 2,5. Det tillates etablering av parkeringskjellere under c+ 2,5. I parkeringskjellere tillates etablert boder, lager og tekniske rom som utføres slik at de taler ekstremvannhendelser opp til cote 2,5.

d) Bebyggelsen skal ha en helhetlig og variert materialbruk. Det bør i stor utstrekning brukes naturlige materialer som tegl, tre, stål, glass, metall, stein og treverk. Store bygningsvolumer skal utformes slik at bebyggelsen fremstår som oppbrutt med

variasjon fasade og gesims.

e) For felt K4 tillates det tekniske oppbygg, ventilasjonsanlegg, heis mm. på inntil 10% av underliggende etasje og maksimalt 1 m over gesims. Takoppbygg skal være tilbaketrukket min. 1 m fra fasadeliv.

f) Trafo, pumpestasjoner og energisentral skal søkes innpasset i terreng/landskap eller ny bygningsmasse må utføres slik at de fungerer ved vannstander opp til cote 2,5.

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

h) Det skal legges til rette for gode sorteringsordninger for avfall. Avfall skal oppbevares forskriftsmessig på egen grunn, fortrinnsvis innendørs, men kan også innpasses i planer for uteområder. Avfallsanleggene skal integreres i bygningsvolumet eller i uterommet på en arkitektonisk god måte.

§ 2.6 Miljøforhold/grunnforhold

a) Støy
Miljøverndepartementets retningslinjer for støy,T-1442/2021 skal gjelde. Spunting skal kun skje i tidsrommet 7:00 – 18:00 fra man – fre., og tillates ikke på lør. og søndag og på helligdager og høytidsdager.

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

§ 2.7 Parkering

a) Parkering for leiligheter (felt B5.1 samt B7.2 – B7.5) skal etableres i felles garasje etter følgende norm:

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

For felt B7 skal det i tillegg avsettes min. 10 plasser i parkeringskjeller som skal tilhøre boligene i felt B6.2 – B6.4 i tilstøtende reguleringsplan, planID 201209.

For konsentrerte småhusområder (felt B5.2 – B5.5 og B7.1) skal det avsettes 1.7 parkeringsplasser i felles garasje, ellers gjelder 2 p-plasser pr. boenhet på egen grunn. Deler av parkeringen for felt B5 tillates lagt til parkeringsplass, felt P1.

b) For områdene avsatt til kombinert formål (K3 – 4) skal det avsettes minimum 1 p-plass pr. 100 m² BRA uavhengig av arealbruksformål/virksomhetstype.

c) For områdene avsatt til kombinert formål (K3 – 4) tillates parkering for inntil 15% av bilene på terreng.
Manøvrering i tilknytning til parkeringsareal skal skje innenfor det enkelte delområde.

d) Parkering på tak tillates ikke.

e) 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

f) Det skal legges til rette for sykkelparkering i samsvar med utfyllende bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

§ 2.8 Uteoppholdsareal

a) For boligområdene (B5 og B7) skal det avsettes:
   - for område B5.1 og B7.2 – B7.5: minimum 20 m² uteoppholdsareal pr. boenhet (MUA).
     Minimum 10 m² skal etableres som et 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 boligområdet.
     ForB7.2 – B7.4 kan uteoppholdsarealet U2 – U4 inngå i dette arealet.
   - for områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse (B5.2 – B5.5 og B7.1): minimum 80 m² uteoppholdsareal pr boenhet (MUA), hvorav en del av arealet skal være sammenhengende og utgjøre minimum 40 m². Felles oppholdsareal skal ligge i umiddelbar tilknytning til boenhetene.

b) Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for opphold og leg. 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 Kvartalslekeplass/nærlekeplasser

a) Nærlekeplass for felt B5 etableres på felt L1 og L2. Nærlekeplass for felt B7 opparbeides på felt L3. (200m²).
   Arealene inngår ikke i beregningen av MUA og kommer i tillegg til disse. Lekeplassene skal opparbeides med sandkasse, lekestativer, benker og være beregnet for bruk hele året.

b) I friområdet, felt F3, skal det etableres en ball binge eller tilsvarende på min. 1 daa (25 X 40 m).

c) Lekeplassene skal i størst mulig grad ha en solrik beliggenhet og være skjermet mot sterk vind. Lekeplassene skal skjermes mot forurensning, trafikkfare og andre helsefarlige forhold. Utendørs støynivå skal ikke overstige 55 dB.

d) Planer og utførelse av alle tiltakene nevnt under a)-c) skal godkjennes av Larvik Kommune.

§ 2.10 Automatisk fredede kulturminner

a) Tiltak innenfor felt B7 med tilhørende fellesareal, kan ikke iverksettes før forholdet til automatisk fredede kulturminner er avklart, jf. Kml. §§ 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 ev. fastsette vilkår for dette. Planen må endres mht. formål og/eller bestemmelser i tråd med kulturminnemyndighetenes avgjørelse.

b) Dersom det ved arbeider i marken blir 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 umiddelbart, 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 B5:

a) Felt B5.1 tillates bygd ut med blokkbebyggelse og feltene B5.2 – B5.5 tillates bygd ut med konsentrert småhusbebyggelse.

b) For det samlede feltet gjelder 70% BRA med byggegrense og byggehøyder som angitt i detaljert reguleringsplan. 1. etasjes gulvnivå skal ikke ligge lavere en c+8.

c) Utkraging/balkonger kan bygges inntil 1,2 m utenfor veggliv fra 2.7 m overterreng.

d) Parkeringsdekningen kan løses i sambruk med parkeringsanlegget i felt P1.

e) Felt B5.6 er oppgang fra felles parkeringsanlegg under terreng. Feltet kan forskyves i forbindelse med byggesak.

§ 3.2 Bolig felt B7:

a) Felt B7.1 tillates bygd ut med konsentrert småhusbebyggelse og feltene B7.2 – B7.5 tillates bygd ut med blokkbebyggelse.

b) Feltene bygges ut med % BRA, byggegrenser og byggehøyder som angitt i detaljert reguleringsplan.

c) Utkraging/balkonger kan bygges inntil 1,2 m utenfor veggliv fra 2,7 m overterreng.

d) I område med maks byggehøyde c+ 5.7 tillates det etablering av rekkverk, takoppbygg, boder med mer. Med maks cote c+8.1 på inntil 30% av arealet.

§ 3.3 Allmennyttig barnehage, felt A1:

a) For felt A1 gjelder 30 % BRA (parkering ikke medregnet). Barnehagen kan bygges i 2 etasjer. Takform skal være saltak eller pulttak i kombinasjon med flatt tak. Maks mønehøyde c+ 18,8.

b) Bebyggelse skal tilfredsstille universell utforming, dvs. være tilrettelagt for barn og voksne med funksjonshemninger.

c) Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:200 som omfatter hele tomten. Planen skal utarbeides av fagkyndige og skal redegjøre for plassering av bygninger, atkomst, parkering, opparbeidelse av utvendige arealer, utvendig lekeutstyr etc.

d) Parkeringsdekningen skal være minst 4 p-plasser for avdeling for henting og bringing av barn, hvorav 1 er tilpasset og reservert funksjonshemmede.

e) Parkeringen tillates lagt til parkeringsplass felt P1.

f) Det skal etableres fysisk skjerming mot vegetasjonsskjermen S22 i anleggsperioden.

§ 3.4 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, felt K3:

a) For felt K3 gjelder 60% BYA med maks. gesimshøyde c+9.

b) Området tenkes nyttet til vedlikeholds maskiner og utstyr til bruk innen området.

c) Det tillates innredet kontor for vaktmester og evt. også vaktmesterleilighet i bygget.

d) Parkeringsdekningen kan løses i sambruk med parkeringsanlegg i felt K1 og/eller K4.

e) Skjemmende lagring utendørs tillates ikke.

§ 3.5 Undervisning, alt. Bolig, felt K4:

a) For felt K4 gjelder 145% BRA med maks gesimshøyde på c +28,0. Terreng rundt bygg kan ligge fra c +8,5 til c + 11,5.

b) Området skal holdes åpent og utearealene skal ha en parkmessig utforming. Det skal etableres fri ferdsel gjennom området.

§ 3.6 Uteoppholdsareal, felt U1 –U4

a) Felt U1 er felles uteoppholdsareal for boligene i felt B5, og inngår i beregningen av MUA.

b) Feltene U2-U4 er felles uteoppholdsareal for boligene i felt B7, og inngår i beregningen av MUA.

§ 3.7 Gårdsplass, felt G1:

a) Felt C1 er felles gårdsplass for felt S5 i tilstøtende reguleringsplan, godkjent 30.04.08.

b) Feltet skal ha en parkmessig opparbeidelse og skal fremstå som et grøntareal.

c) Feltet skal være ferdig opparbeidet innen kollektivanlegget, K1, tas i bruk.

§ 3.8 Energianlegg og renovasjon felt R1 og E1:

a) Felt R1 tillates etablert med nedgravde beholdere for renovasjon ihht retningslinjer for Larvik Kommune. Felt R1 tillates benyttet for deler av bebyggelsen i felt B6 og B7.

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

§ 4 – SAMFERDSELSANLEGG OG TKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Generelt

a) Offentlige trafikkområder skal opparbeides med den inndeling og de bredder som er vist på plankartet. Teknisk standard og utførelse skal tilfredsstille kommunens gjeldende krav.

b) Avkjørsler til delområdene er vist på plankartet. Avkjørsel til felt B5 og B7 tillates lagt i nedsenket felt over fortau/g/s-vei, hvor de kjørende har vikeplikt for gående og syklende. Detaljert avkjørselsplan skal utarbeides og godkjennes i forbindelse med byggesak.

§ 4.2 Fortau, gatetun, gang/sykkelvei

a) Ganglinjer skal anlegges slik at fremkommeligheten for gående blir god og ikke hindres av installasjoner, unødvendige høydesprang eller vanskelig linjeføring.

b) Fortau, FT5, langs den planlagte bukta (felt T23 i tilstøtende reguelringsplan) skal opparbeides med gode kvaliteter med hensyn til utforming og materialvalg og tillates etablert med tredekke.

§ 4.3 Annen veigrunn

a) Areal for annen veigrunn skal opparbeides til grøntarealer med god kvalitet.

b) Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1 – VG3 og VG6 – VG9, skal etableres med trær/allé.

c) Annen veigrunn – grøntareal, felt VG5 og VG4, skal etableres som grøntanlegg for bevaring av eksisterende trær.

§ 4.6 Parkeirngsplass

Felt P1 opparbeides med 41 p-plasser, og er felles parkering for felt A1 og deler av felt B5. Øvrige p-plasser tillates brukt til besøksparkering for hele området inkl. friområde.

§ 5 – GRØNNSTRUKTUR

§ 5-1 Friområde F2 – F4.

a) Områdene avsatt til fiområder skal være offentlig tilgjengelig og benyttes om leke- og parkområder.

b) Innenfor friareal skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Trær og vegetasjonsbelte skal bevares og beskyttes forsvarlig i helle byggeperioden etter anvisning fra landskapsarkitekt og i samråd med kommunen.

c) I friområde F3 tillates etablert ballbinge på min. 1,0 daa (25x40 m). Veiledende plasseirng er vist på reguleringskartet, jfr. § 2.10 b). Før ballbingen etableres ksal nøyaktig plassering godkjennes av kommunen.

d) Turdrag, Felt F5, skal tilrettelegges for ferdsel og knyttes til eksisterende turvei mot syd og planlagt turvei mot tilstøtende plan i nord.

§ 6 – HENSYNSSONER

§ 6.1 Bevaring kulturmiljø

I friområde F2 ligger:

- I syd innenfor område H570_1, gravhaug id 52 159.
- I nord innenfor område H570_2, skytterstilling id 110 750.

Kulturminnene er automatisk fredet etter Lov om kulturminner av 9.juni 1978. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, eller fremkalle fare for at det kan skje.

Gravhaugen, H570_1, skal behandles parkmessig og i samråd med Fylkeskultursjefen i Vestfold.
Sytterstillingen, H570_2, skal bevares og tillates ikke fjernet.

§ 6.2 Gjennomføringssone bekkeløp

Nytt og gammelt bekkeløp i felt F2, sone H800_gjennomføringssone bekkeløp, må utføres slik at bebyggelsen rundt er sikker mot 200-års flom i bekken (jf. NVEs retningslinjer 1/2008).
Bekkeløpet tillates utført med terskler, dammer og klopper.
Detaljert plan for bearbeidelse av bekkeløp skal godkjennes av

kommunen før arbeidene igangsettes.

§ 6.3 Ras- og skredfare

Det er påvist kvikkleire i felt H 300_ras- og skredfare, og det settes vilkår for etablering av vei V3 i dette området, kfr. NVEs retningslinjer nr. 1/2008.
Detaljert plan for anlegg i dette området skal godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes.

Larvik kommune, arealplan 27.08.2024

Hege Eick

Hege Eick
virksomhetsleder

LARVIK KOMMUNE

Arealplan

Utskriftsdato: 27.11.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4046	**Bruksnr.**	324	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4

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.



VEDLEGG E-7

ENDRET I FORHOLD TIL RAMMETILLATELSE

PLAN 6- TAK

A20- 406

SJØPARKEN ØY 4

4046/12

PLAN 6- TAK

ENDRINGSSØKNAD

29.11.16

1:200

1:400

CF

MJ

A20- 406



TILHØRENDE MODELTIL

VEDLEGG E-1

ENDRET I FORHOLD TIL RAMMETILLATELSE

REVISJON	DATO	BETTELSEN GJELDER	TEGNET/GODKJENTA	GODKJENT

TEGNINGSTITTEL: PLAN KJELLER

TEGNINGSNUMMER: A20- 400

REVISJON: -

SJØPARKEN ØY 4

GNR / BNR: 4046/12

TE	VEDDEHE ENTREPRENØR AVDELING 33 - 3271 LARVIK	TLF 33 30 79 79
A	ARKITEKTKONTORET K H BROSTRØM AS GRØNDALSMOEN 10 - 1393 SVØMARKA	TLF 67 91 63 60
B	SWECO STORGATA 13A - 3915 PORSGRUNN	TLF 35 56 98 00
R	Eriksen og Norgaro / Gran IVS Lyngbakkvegen 5, 3716 SKIEN	Tlf. 35 58 85 00
E	Ing. Pettersen Skattmor 36 3222 Sandefjord	Tlf.: 33 46 48 00
V	Brun AS Bergesvingen 37, 3160 Stokke	TLF 33 13 87 81

TEGNINGSTITTEL: PLAN KJELLER

FASE: ENDRINGSSØKNAD

29.11.16

ARKITEKTONISK ORIGINAL (A1): 1:200

REDUSERT: 1:400

ARKITEKTKONTORET K.H. BRØSTRØM AS

TEGNET: CF

GODKJENT: MJ

TEGNINGSNUMMER: A20- 400

REVISJON: -

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER ARKITEKTKONTORET KARI HEGGEN BRØSTRØM AS



VEDLEGG E-2

ENDRET I FORHOLD TIL RAMMETILLATELSE

PLAN 1 A20- 401 -

SJØPARKEN ØY 4 4046/12

TE TEGNEKE ENTREPRENØR AS, AVD. ØSTFOLD, KJÆRET 20 – 3277 LARVIK TLF 33 30 79 79

A ARKITEKTKONTORET K H BROSTRØM AS, GRØNLANDSLEIR 45 – 1355 OSLO/LANGHUS TLF 67 10 63 60

B DNEGO, STORGATA 126 – 3515 PORSGRUNN TLF 35 56 90 00

R Kirkhorn og Norgen / Gran AS, Lyngbakkvegen 5, 3730 SKIEN TFX. 35 58 80 58

E Ing. Pettersen, Skolmar 3A 3222 Sandefjord TFX. 33 46 68 08

V Bryn SW, Borgmestergen 37, 3160 Stokke TLF 33 13 83 85

TEGNINGSTITTEL PLAN 1

TYPE ENDRINGSSØKNAD

29.11.16

ARKITEKTONTORET K.H. BRØSTRØM AS

TEGNET CF

GODKJENT MJ

ARKITEKTONTORET K.H. BRØSTRØM AS AVD KRAGERØ, KIRKEVEIEN 50 NO-3770 KRAGERØ, TLF 35 98 70 00 AVD GRØNLANDSLEIR, GV 1 NO-0190 GRØNLANDSLEIR, TLF 67 10 63 60

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER ARKITEKTONTORET KARI HEGGEN BRØSTRØM AS

ARBEIDSTEGN ORIGINAL (A1) 1:200

REDUSERT 1:400

TEGNINGSNUMMER A20- 401

REVISJON -

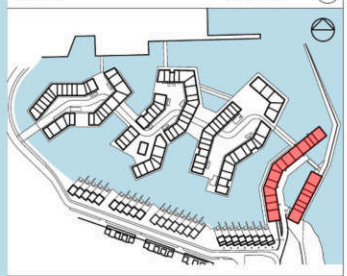


TILHØRENDE KOMMUNAL

VEDLEGG E-3

ENDRET I FORHOLD TIL RAMMETILLATELSE

REVISJON	DATO	BESTILLEN GJELDER	TEGNET/SIGNERT/K.	GODKJENT
TEGNINGSSTYRT TIL			TEGNINGSNUMMER	REVISJON
PLAN 2			A20- 402	-



GNR / BNR

SJØPARKEN ØY 4 — 4046/12

TE	TEGNEKE ENTREPRENØR AS FARET 20 – 3277 LARVIK	TLF 33 30 79 79
A	ARKITEKTKONTORET K H BROSTRØMS AS GRØNLANDSKAIEN 45 – 3 355 DRØBAK/AKA	TLF 67 10 63 60
B	DAKEO STORGATA 126 – 3515 PORSGRUNN	TLF 35 56 90 00
R	Kirkhorn og Norgen / Geo-VVS Lyngbakkvegen 5, 3730 SKIEN	TFF. 35 58 85 00
E	Ing. Pettersen Skolmar 3A 3232 Sandefjord	TFF. 33 46 68 08
V	Brynt SM Borgmestegen 37, 3160 Stokke	TLF 33 13 83 85

TEGNINGSTITTEL: PLAN 2

TYPE: ENDRINGSSØKNAD	29.11.16	AVLESTOKK ORIGINAL (A1): 1:200	REDUSERT: 1:400
ARKITEKTKONTORET AS MED BRØDTRØMS	TEGNET: CF	TEGNINGSNUMMER: A20- 402	REVISJON: -
	GODKJENT: MJ		

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER ARKITEKTKONTORET KARI HEGGEN GRØSTRØMS AS



TILHØRENDE MODELLFIL

VEDLEGG E-4

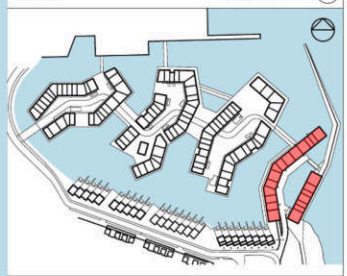
ENDRET I FORHOLD TIL RAMMETILLATELSE

REVISJON	DATO	BESTILLEN GJELDER	TEGNET/SIGNERT/K.	GODKJENT

TEGNINGSTITTEL: PLAN 3

TEGNINGSNUMMER: A20- 403

REVISJON: -



GNR / BNR: 4046/12

SJØPARKEN ØY 4

TE	TEGNEKE ENTREPRENØR AS FJORDVEIEN 37 – 3277 LARVIK	TLF 33 30 79 79
A	ARKITEKTKONTORET K H BROSTRØM AS GRØNLANDSLEIR 45 – 1355 GRØNLANDSLEIR	TLF 67 10 63 60
B	DAKEO STORGATA 126 – 3515 PORSGRUNN	TLF 35 56 90 00
R	Kirkhorn og Norgen / Geo-VVS Lyngbakkvegen 5, 3730 SKIEN	TFF. 35 58 85 00
E	Ing. Pettersen Skolmar 3A 3232 Sandefjord	TFF. 33 46 68 08
V	Brynt SW Borgmestegen 37, 3160 Stokke	TLF 33 13 83 85

TEGNINGSTITTEL: PLAN 3

STATUS: ENDRINGSSØKNAD	29.11.16	AVLESTOKK ORIGINAL (A1): 1:200 REDUSERT: 1:400
ARKITEKTKONTORET K H BRØSTRØM AS ARKITEKTKONTORET KARI HEGGEN BRØSTRØM AS GRØNLANDSLEIR 45 – 1355 GRØNLANDSLEIR	TEGNET: CF GODKJENT: MJ	TEGNINGSNUMMER: A20- 403 REVISJON: -

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER ARKITEKTKONTORET KARI HEGGEN BRØSTRØM AS



VEDLEGG E-5

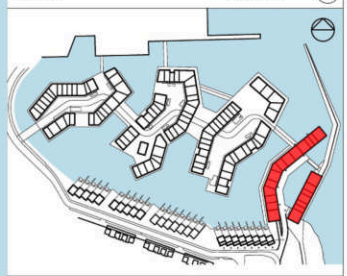
ENDRET I FORHOLD TIL RAMMETILLATELSE

REVISJON	DATO	BESTILLEN GJELDER	TEGNET/GODKJENT/DATO	GODKJENT

TEGNINGSTITTEL: PLAN 4

TEGNINGSNUMMER: A20 -404

REVISJON: -



GNR / BNR: 4046/12

SJØPARKEN ØY 4

TE	TEGNEKE ENTREPRENØR AS AVDELING ØSTFOLD KJÆRT 20 – 3277 LARVIK	TLF 33 30 79 79
A	ARKITEKTKONTORET K H BROSTRØM AS GRØNLANDSLEIRET 45 – 1055 OSLO/LARVIK	TLF 57 10 63 60
B	DHECO STORGATA 126 – 3515 PORSGRUNN	TLF 35 56 90 00
R	Kirkhorn og Norgen / Geir HVE Lyngbakkvegen 5, 3730 SKIEN	TFX. 35 58 80 58
E	Ing. Pettersen Skolmar 3A 3232 Sandefjord	TFX. 33 46 68 08
V	Brynt SW Borgmestegen 37, 3160 Stokke	TLF 33 13 83 85

TYPE: ENDRINGSSØKNAD

29.11.16

ARKITEKTKONTORET K.H. BROSTRØM AS

TEGNET: CF

GODKJENT: MJ

ARKITEKTKONTORET K.H. BROSTRØM AS

ORIGINAL (A1): 1:200

REDUSERT: 1:400

TEGNINGSNUMMER: A20 -404

REVISJON: -



TILHØRENDE MODELTIL

VEDLEGG E-6

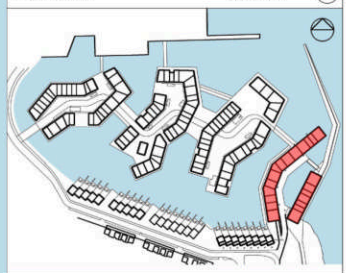
ENDRET I FORHOLD TIL RAMMETILLATELSE

REVISJON	DATO	BETTELSEN GJELDER	TEGNET/GODKJENTA	GODKJENT

TEGNINGSTITTEL: PLAN 5- TAK

TEGNINGSNUMMER: A20 -405

REVISJON: -



GNR / BNR: 4046/12

SJØPARKEN ØY 4

TE	UTØRENDE ENTREPRENØR AVDET 20 - 5251 LAKVIK	TLF 53 56 79 79
A	ARKITEKTKONTORET K H BRUSTKORE AS VÅGSBAKKEN 10 - 1393 SVANGAVÅG	TLF 67 16 63 60
B	ÅRED STORGATA 136 - 3915 PORSGRUNN	TLF 35 56 98 00
R	Eidsheim og Norgren / Gran IVS Lyngheivegen 5, 3716 SKIEN	TEL. 35 58 85 00
E	Ing. Pettersen Skattmor 36 3020 Sandefjord	TEL. 33 46 68 00
V	Brun AS Bergeimsgen 37, 3160 Stokke	TLF 33 11 87 81

TEGNINGSTITTEL: PLAN 5- TAK

FASE: ENDRINGSSØKNAD

29.11.16

ARKITEKTONISK ORIGINAL (A1): 1:200

REDUSERT: 1:400

TEGNET: CF

GODKJENT: MJ

TEGNINGSNUMMER: A20 -405

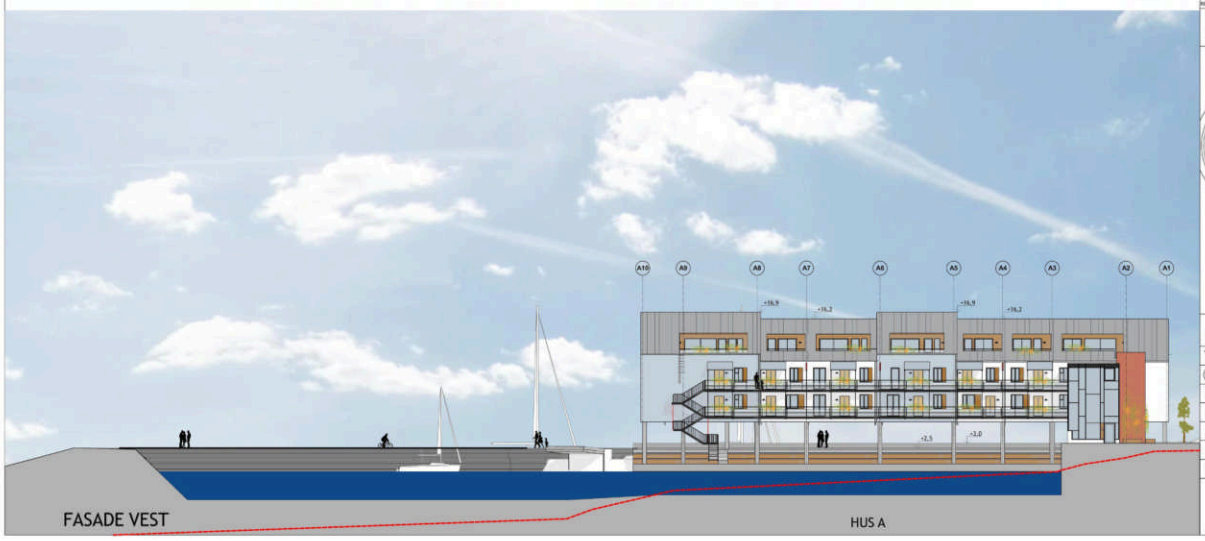
REVISJON: -

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER ARKITEKTKONTORET KARI HESSEN BRUSTKORE AS



FASADE ØST

HUS A



FASADE VEST

HUS A

TILHØRENDE MODELLFIL

VEDLEGG E-12

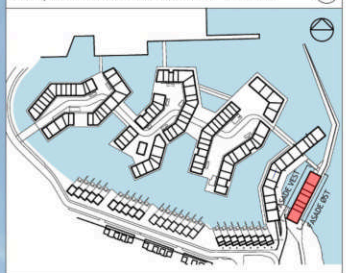
EKSISTERENDE TERRENG/SJØBUNN

REVISJON	DATO	BESTILLEN GJELDER	TEGNET/GODKJENT	GODKJENT
A	12.12.16	PUSSFARGER	CF/MJ	MJ

TEGNINGSTITTEL: ØY 4, HUS A FASADE ØST OG VEST

TEGNINGSNUMMER: A41-401

REVISJON: A



GNR / BNR: 4046/12

SJØPARKEN ØY 4

TE	TEGNEKE ENTREPRENØR KABELL 20 – 3277 LARVIK	TLF 33 30 79 79
A	ARKITEKTKONTORET K H BRODTKORB AS LØRDAGSMARKEN 45 – 3 355 SANDAKERA	TLF 67 16 63 60
B	DAKEO STORGATA 126 – 3515 PORSGRUNN	TLF 35 56 90 00
R	Kirchsen og Norgen / Geo-VVS Lyngbakkvegen 5, 3730 SKIEN	TLF. 35 58 85 00
E	Ing. Pettersen Skolmar 3e 3222 Sandefjord	TLF. 33 46 68 00
V	Bryn SW Borgmestegen 37, 3160 Stokke	TLF 33 13 83 85

TEGNINGSTITTEL: ØY 4, HUS A FASADE ØST OG VEST

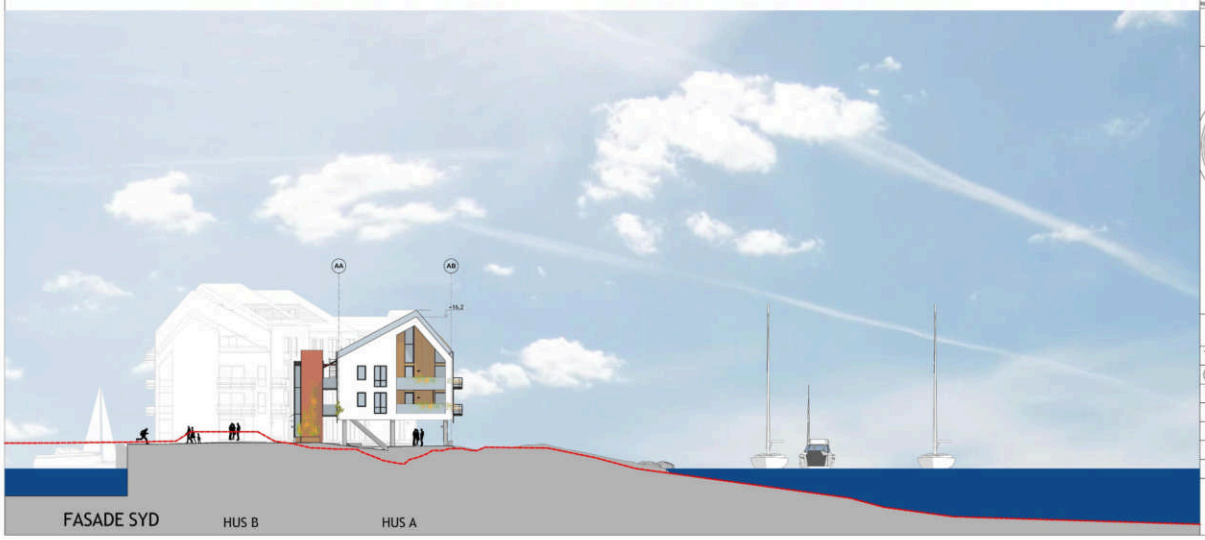
STATUS	ENDRINGSSØKNAD	
DATO	29.11.16	
MÅLESTOKK ORIGINAL (A1)	1:200	
REDUSERT	1:400	
TEGNET	CF	
GODKJENT	MJ	
TEGNINGSNUMMER	A41-401	
REVISJON	A	

ARKITEKTKONTORET K H BRODTKORB AS
ARKITEKTKONTORET KARI HEGGEN GRØSTADMOEN AS

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER ARKITEKTKONTORET KARI HEGGEN GRØSTADMOEN AS



FASADE NORD



FASADE SYD HUS B HUS A

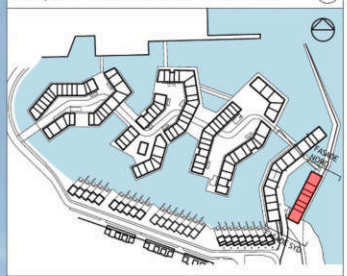
TILHØRENDE MODELLFIL

VEDLEGG E-13

EKSISTERENDE TERRENG/SJØBUNN

REVISJON	DATO	BESTILLER-ELABORERE	TEGNET/GODKJENTE	GODKJENT
A	12.12.16	PUSSFARGER	CF/MJ	MJ

TEGNINGSTITTEL: ØY 4, HUS A FASADE NORD OG SYD A41-402 — REVISJON: A



GNR/BNR: SJØPARKEN ØY 4 4046/12

TE	TEGNEKE ENTREPRENØR AVDELING AVDELINGSADRESSE	TLF 33 30 79 79
A	ARKITEKTKONTORET K H BRØDTKORB AS URKEDAMMEN 45 – 3355 DRAMMEN A	TLF 57 10 63 60
B	BYGG AS STORGATA 126 – 3515 PORSGRUNN	TLF 35 56 90 00
R	Kirchsen og Norgen / Gran VVS Lyngbakkvegen 5, 3730 SKIEN	TLF. 35 58 85 00
E	Ing. Pettersen Skolmar 3e 3222 Sandefjord	TEL. 33 46 68 00
V	Bryn AS Bergmyrvegen 37, 3160 Stokke	TLF 33 13 83 85

TEGNINGSTITTEL: ØY 4, HUS A FASADE NORD OG SYD

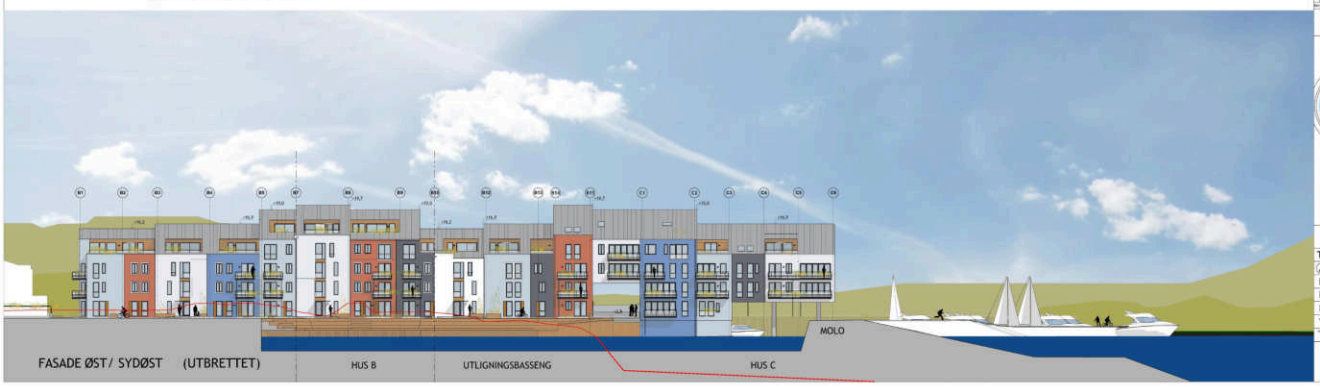
STATUS	DATO	MÅLESTOKK ORIGINAL (A1)	REDUSERT
ENDRINGSSØKNAD	29.11.16	1:200	1:400

ARKITEKTKONTORET K.H. BRØDTKORB AS
AVD KRAGERØ, KRISTIANSUNDSGATEN 34D GRENSEHAMMEN 45+ 3355 DRAMMEN

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER ARKITEKTKONTORET KARI HEGGA GRØDTKORB AS

TEGNET	CF	
GODKJENT	MJ	
TEGNINGSNUMMER	A41-402	REVISJON A





VEDLEGG E-14

ENDRET I FORHOLD TIL RAMMETILLATELSE

EKSISTERENDE TERRENG/SJØBUNN

ØY 4, HUS B OG C FASADE VEST/ NORDVEST OG ØST/ SYDØST A41-403 A

SJØPARKEN ØY 4 4046/12

ØY 4, HUS B OG C FASADE VEST/ NORDVEST OG ØST/ SYDØST

ENDRINGSSØKNAD 29.11.16 1:200 1:400

ARKITEKTBYRÅET

CF MJ A41-403 A





VEDLEGG E-15

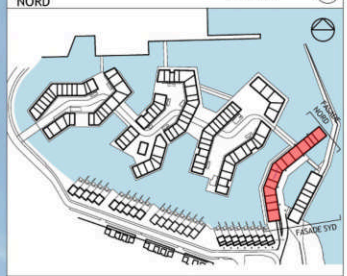
EKSISTERENDE TERRENG/SJØBUNN

REVISJON	DATO	BESTILLER-ENDRINGER	TEGNET/SIGNERT	SIGNERT
A	12.12.16	PUSSFARGER	CF/MJ	MJ

TEGNINGSTITTEL
ØY 4, HUS B OG C FASADE SYD OG NORD

TEGNINGSNUMMER
A41-404

REVISJON
A



GNR / BNR
SJØPARKEN ØY 4
4046/12

TE TEGNEKE ENTREPRENØR AS
A ARKITEKTKONTORET K H BRODTKORB AS
B DIREO
R Kirkhen og Norgen / Geir HVE
E Ing. Pettersen
V Bryn SA

TEGNINGSTITTEL
ØY 4, HUS B OG C
FASADE SYD OG NORD

STATUS
ENDRINGSSØKNAD

29.11.16

AVLESTOKK ORIGINAL (A1)
1:200

REDUSERT
1:400

ARKITEKTKONTORET
AS H.BRODTKORB

TEGNET
CF

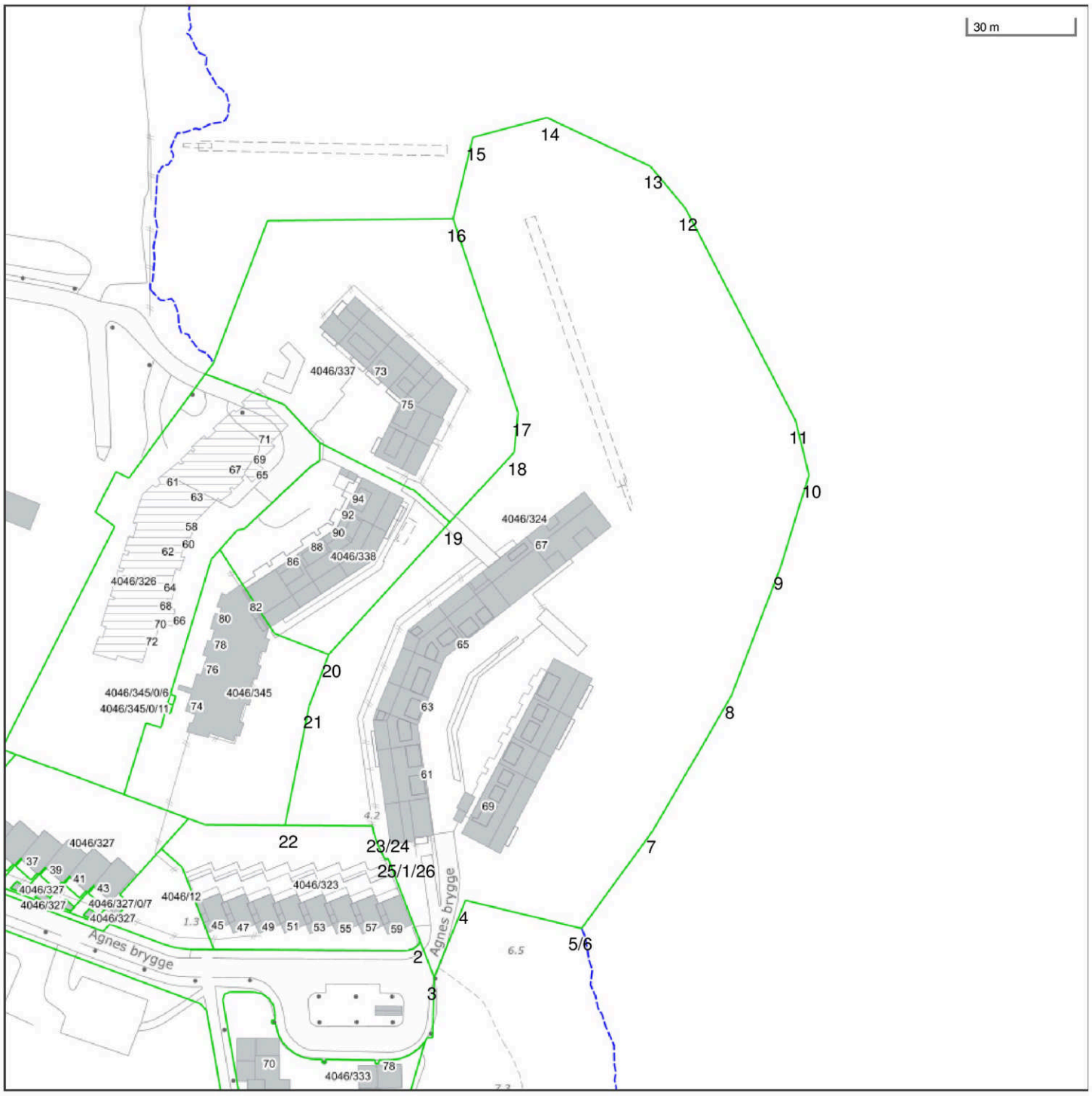
GODKJENT
MJ

TEGNINGSNUMMER
A41-404

REVISJON
A

Utskriftsdato: 27.11.2025

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4046/324//4



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	19 385,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6541697,13	**Øst**	559544,19	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6541698,27	559532,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,85	
2	6541675,21	559541,79	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,88	
3	6541664,8	559546,01	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	11,23	
4	6541686,75	559554,56	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,56	
5	6541680,16	559583,98	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,15	
6	6541679,33	559587,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,80	
7	6541707,38	559607,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,33	
8	6541745,99	559629,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,24	
9	6541782,69	559642,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,08	
10	6541808,7	559650,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,09	
11	6541824,03	559646,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,84	
12	6541883,84	559613,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	67,95	
13	6541895,48	559603,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,38	
14	6541908,77	559574,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,41	
15	6541902,82	559553,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,75	
16	6541879,65	559548,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,76	
17	6541825,06	559567,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	57,90	
18	6541813,92	559566,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,18	
19	6541793,74	559548,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,00	
20	6541755,81	559514,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	50,74	
21	6541741,16	559509,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,57	
22	6541707,2	559503,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,55	
23	6541707,43	559527,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,81	
24	6541705,76	559528,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,69	
25	6541701,81	559529,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,20	
26	6541697,96	559531,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,36	

Larvik kommune

Ferdigattest (delegert vedtak)

Vedtaksdato: 02.07.2019
Planutvalget saksnr: 879/19

Vår ref.: 19/73324

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Mer Arkitektur AS Grinidammen 10 1359 EIKSMARKA	Agnes Boligutvikling AS Postboks 156 3291 STAVERN

Ferdigattest er gitt for:

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Agnes brygge	4046	324		

Bygningsopplysninger

Bygningsnummer:	**Tiltakets/ byggets art.**
300471196-300471209	Stort frittliggende boligbygg

Dato for søknad om ferdigattest:	08.08.2018

Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av «byggesak/planutvalget»

Vedtaksdato:	**Delegert saksnummer.**
27.08.2014	1155/14

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

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Larvik	02.07.2019	Tom Mangelrød

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Utskriftsdato: 27.11.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4046	**Bruksnr.**	324	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Agnes brygge 63, 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	5 937,97 kr
Renovasjon	3 274,92 kr
Vann	3 611,86 kr
Sum	**12 824,75 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Abonnement Vann	15%	1 ab	2519.65	1/1	0 %	2 519,65 kr
Forskudd vann	15%	54 m^3	18.22	1/1	0 %	983,66 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	4986.40	1/1	0 %	4 986,40 kr
Forskudd avløp	15%	54 m^3	22.05	1/1	0 %	1 190,46 kr
Nedgravd konteiner	25%	1 stk	3275.00	1/1	0 %	3 275,00 kr
					Sum	**12 955,17 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.

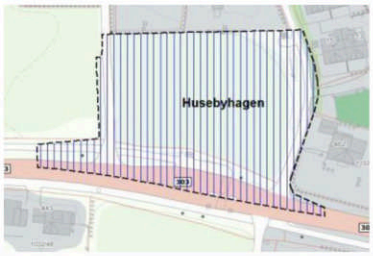
Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2021-2033

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.

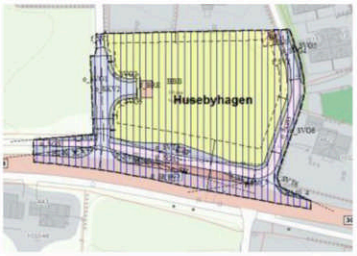
Reguleringsplanforslag

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

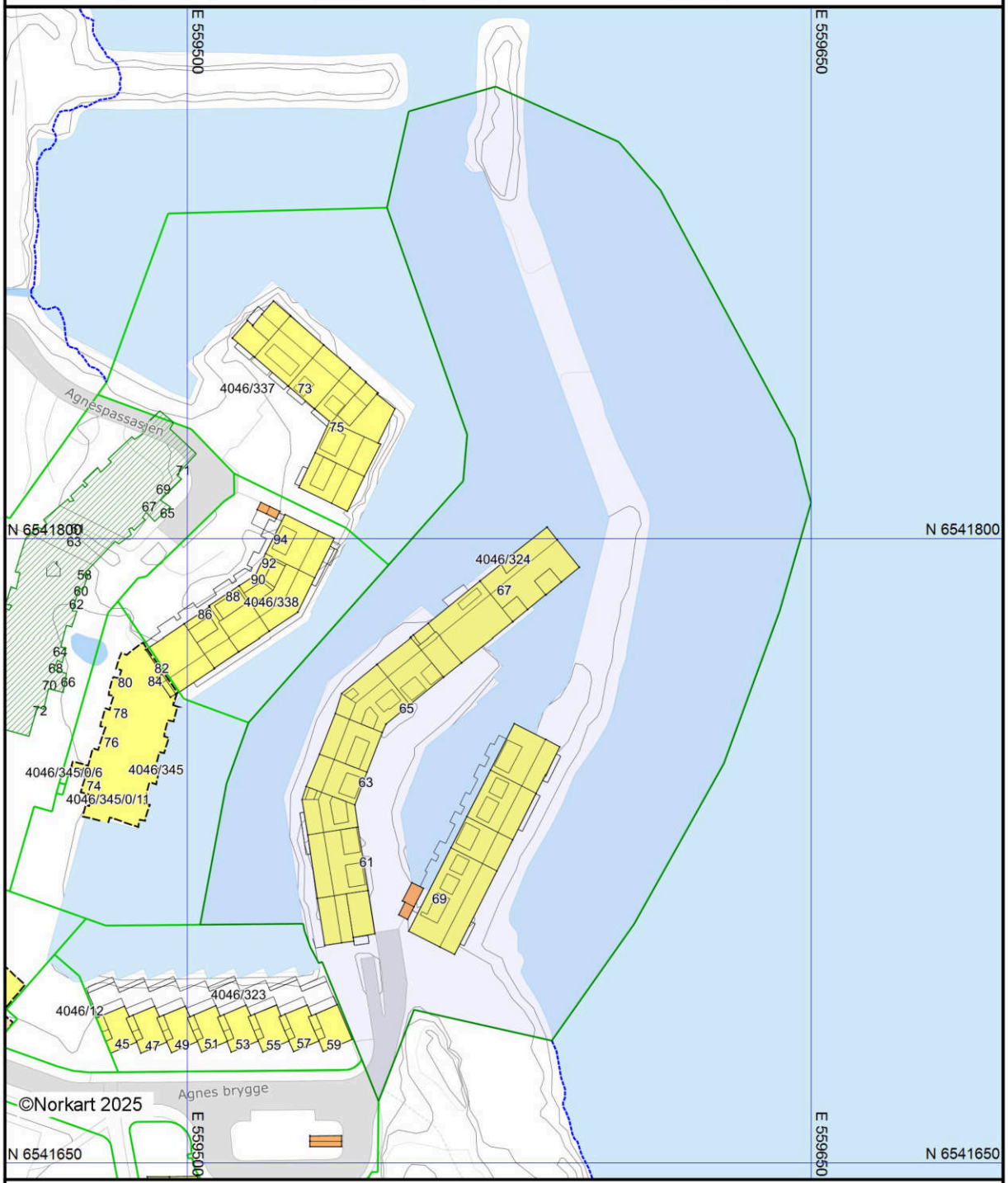
Grunnkart

Eiendom: 4046/324/0/4
Adresse: Agnes brygge 63
Dato: 27.11.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

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



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

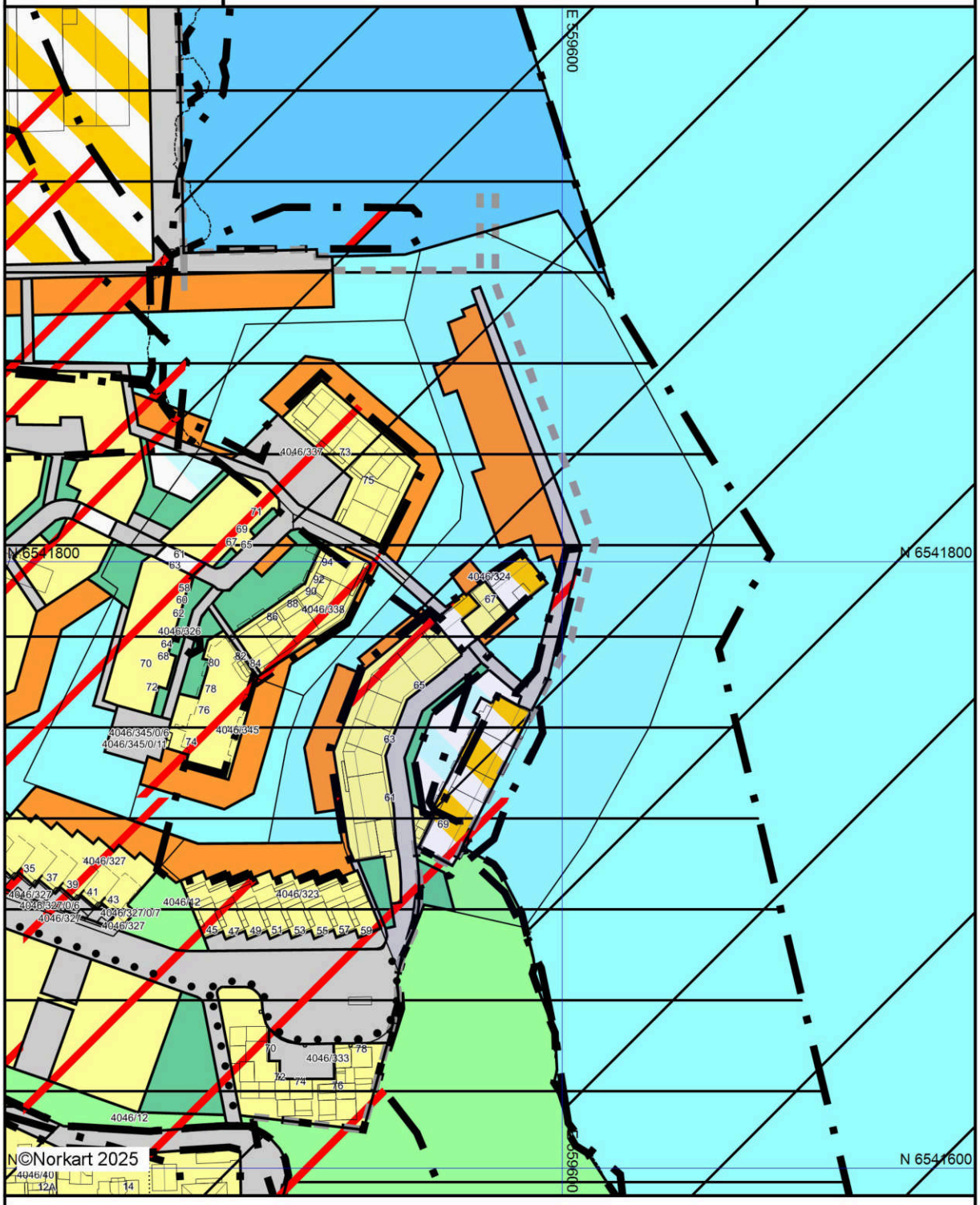
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4046/324/0/4
Adresse: Agnes brygge 63
Dato: 27.11.2025
Målestokk: 1:2000

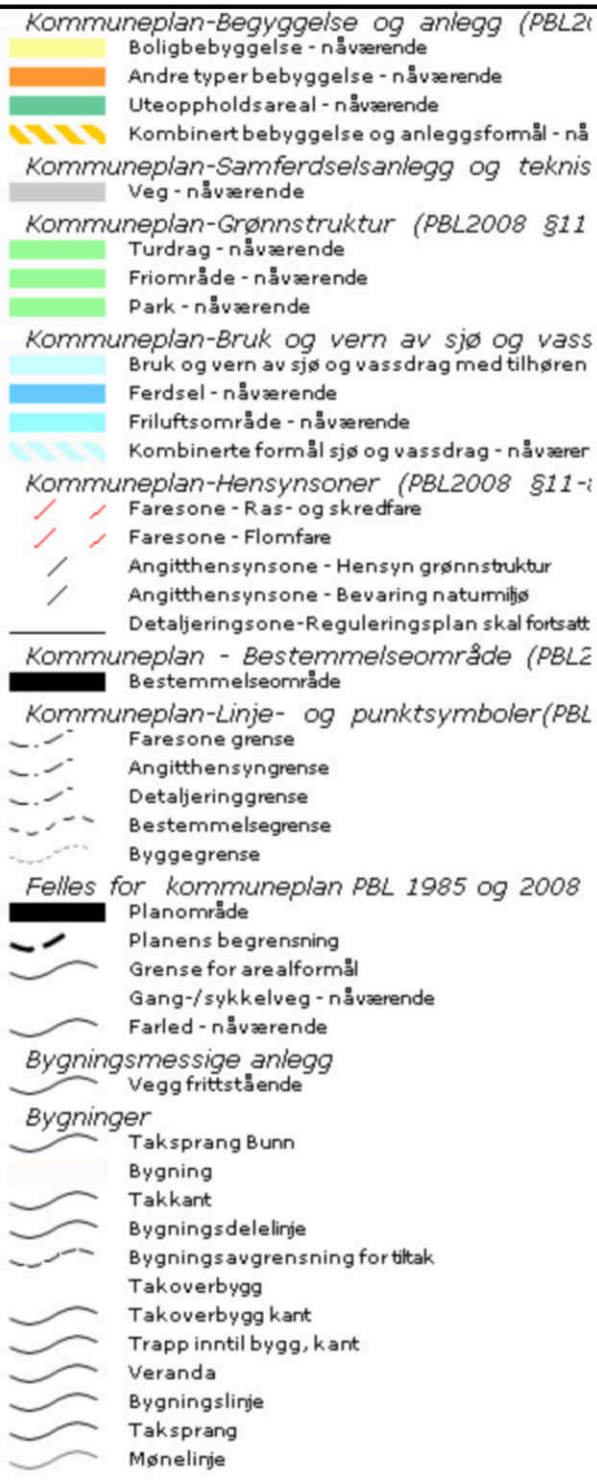
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 28.11.2025

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4046	**Bruksnr.**	324	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse:	Agnes brygge 63, 3290 STAVERN								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Stortt frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer Brukstillatelse 2017 Ferdigattest 2019	2017	102 m^2	1	☒
		m^2		☐
		m^2		☐
		m^2		☐
Kommentarer	Kjeller utgjør garasje/boder			

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: 27.11.2025

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4046	**Bruksnr.**	324	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse:	Agnes brygge 63, 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

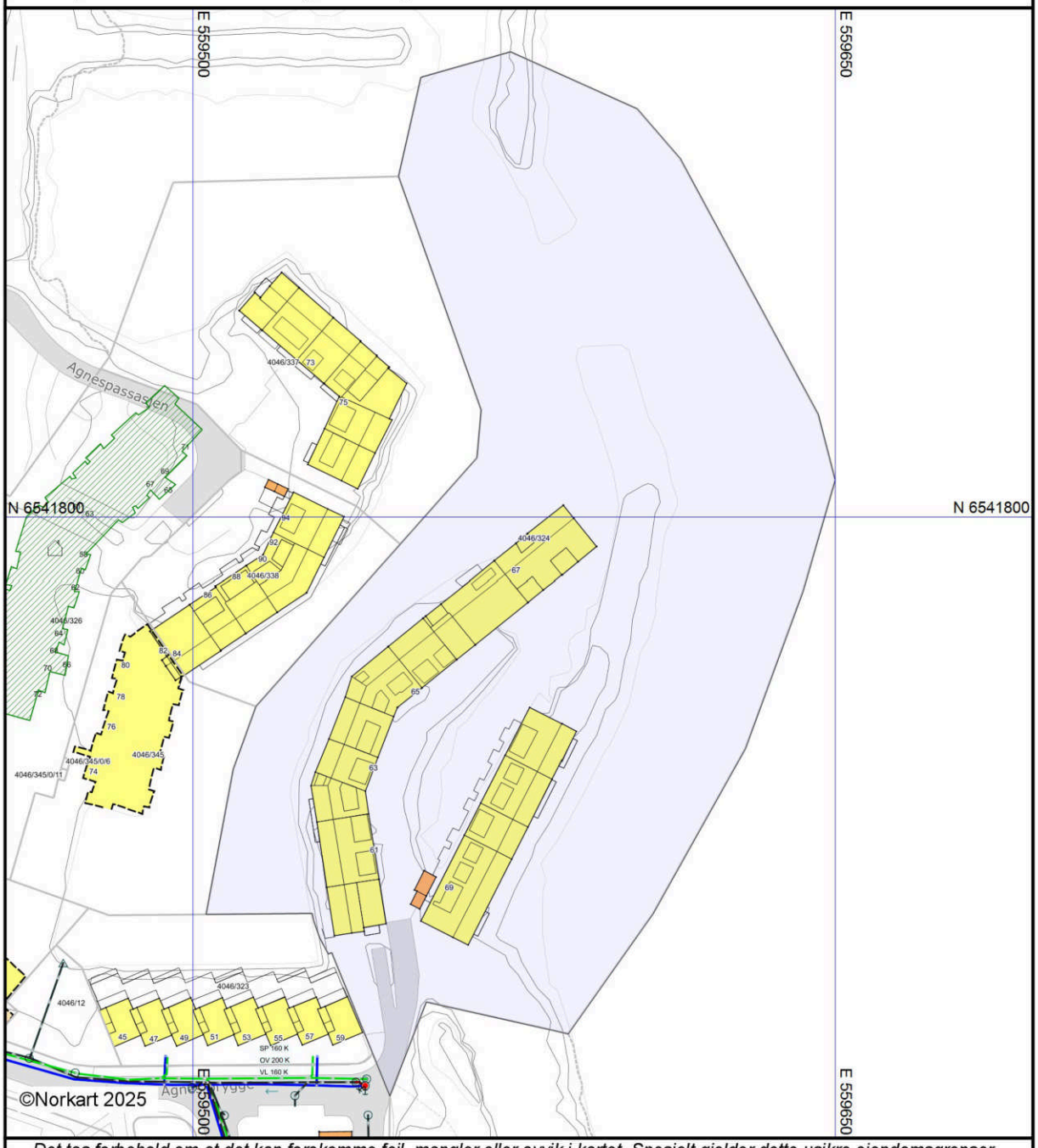
Eiendom: 4046/324/0/4
Adresse: Agnes brygge 63
Dato: 27.11.2025
Målestokk: 1:1500

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 4046/324		
Utskriftsdato	27.11.2025	**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.

20 Berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Akvakulturlokaliteter
- Fiskeplasser redskap
- Forurenset grunn
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- Stormflo
- Tilgjengelighet
- Vannforekomster
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Dybdedata
- FKB-AR5
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Tettsteder
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0

79 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Faresonekart for flom
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- 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 ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Trafikkmengde
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Vernskog
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dyrkbar jord
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- 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)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkulykker
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder

100-meter belte kyst

Kilde	Norkart	Versjon	13.06.2012



Om datasettet

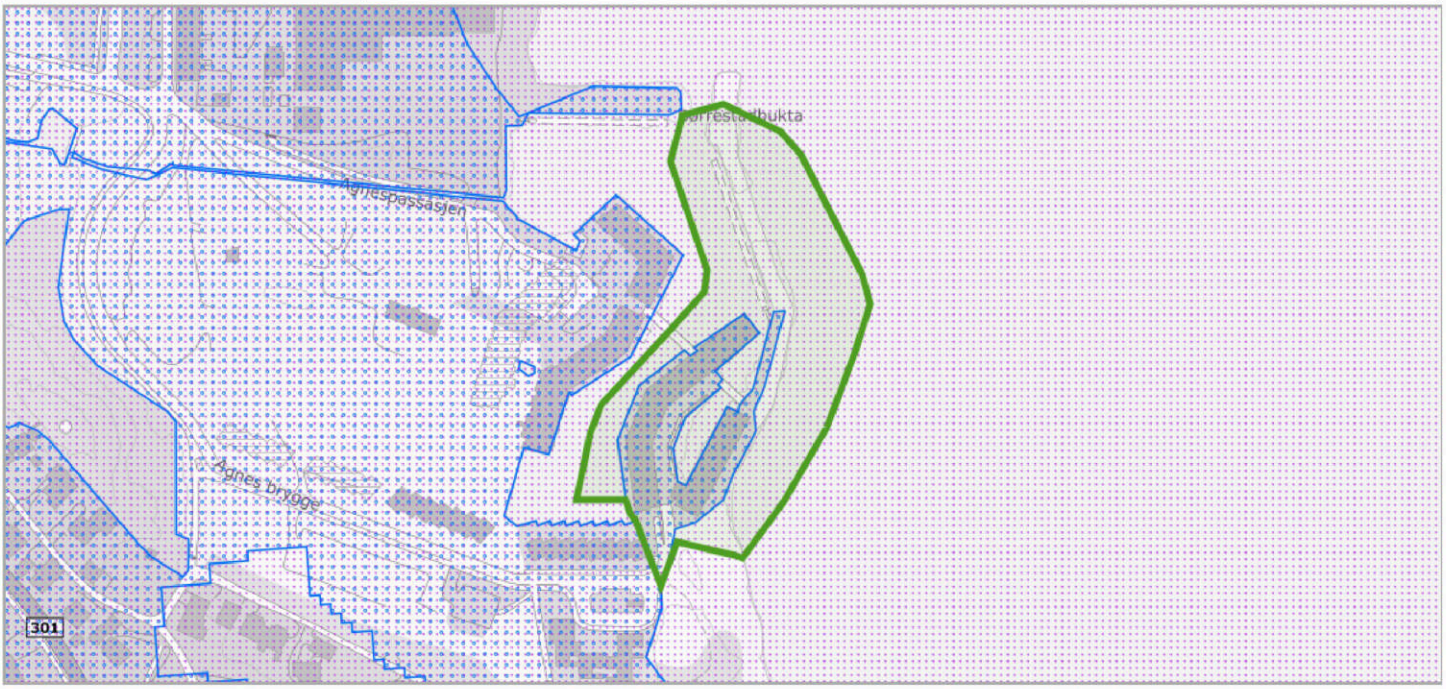
Datasettet viser buffersone 100 meter unna kystlinje som flater.

Tegnforklaring

100-metersbelte kyst
100m belte kyst

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	26.11.2025



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



Akvakulturlokaliteter

Kilde	Fiskeridirektoratet	Versjon	24.11.2025



Om datasettet

Akvakultur - midtpunkt. Datasettet viser ca midtpunkt på alle godkjente akvakulturlokaliteter i Norge. Opplysninger om fiskeart, type produksjon, kapasitet og formål inngår. Det er ikke alltid fisk eller skjell ved lokalitetene.

Tegnforklaring

Akvakultur
Akvakulturlokaliteter

Objekter

Art	Lokalitetsnummer	Navn
Blåskjell	24255	BØRSTADBUKTA

Dybdedata

Kilde	Kartverket	Versjon	17.03.2022



Om datasettet

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).

Tegnforklaring

Dybdeareal
5-10
10-20

Dybdeareal

Dybde min	Dybde max	Antall
5	10	2
0.5	2	1
2	5	1

Fiskeplasser redskap

Kilde	Fiskeridirektoratet	Versjon	26.11.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Passive redskap
Passive redskap

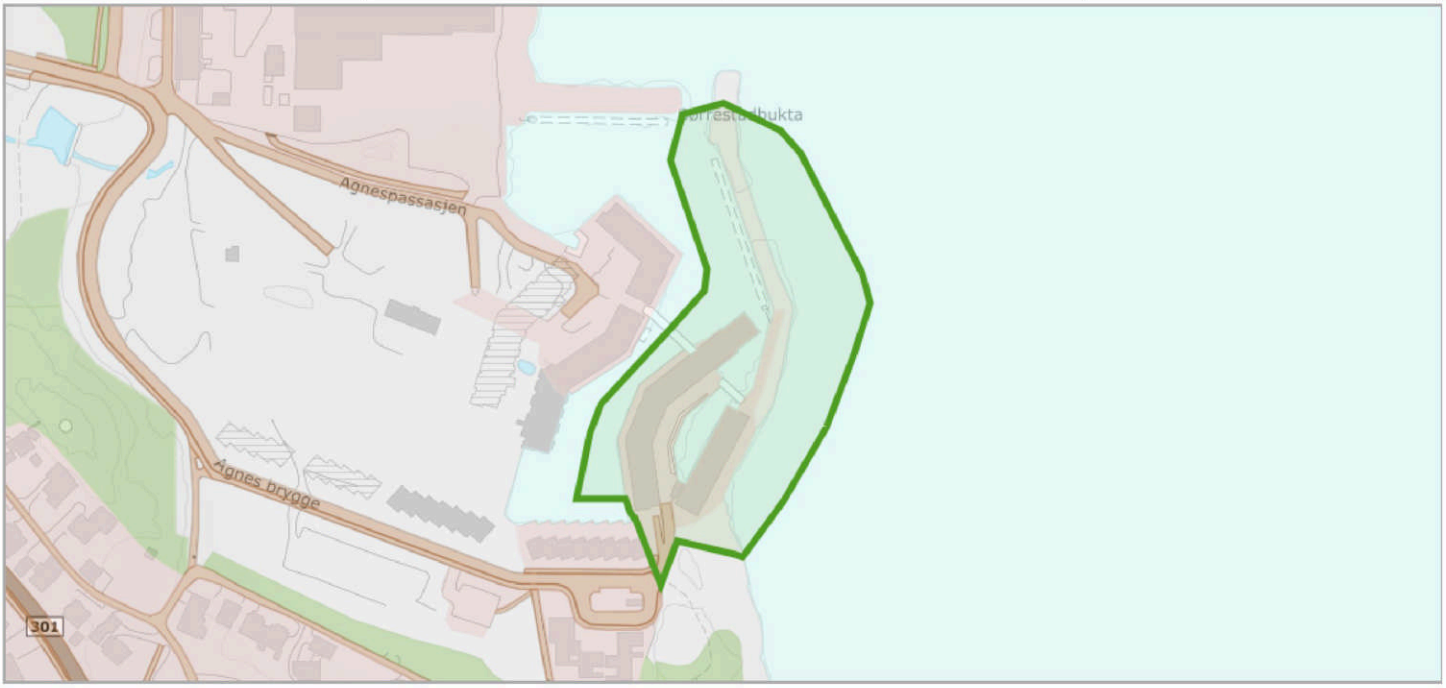
Fiskeribruksområder - Arealavgrenset område hvor det drives fiske med med aktive redskap for eksempel snurrevad, snurpenot, reketrål, eller passive redskap som for eksempel garn og line. Informasjonen som er registrert er basert på intervju med fiskere. Datasettet er viktig i mange forskjellige sammenhenger 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.

Objekter

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

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	25.11.2025



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
- Skog
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Hav
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Åpen fastmark	Fjell i dagen	Impediment	Ikke tresatt	2
Hav	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Forurenset grunn

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	26.11.2025



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

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	25.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

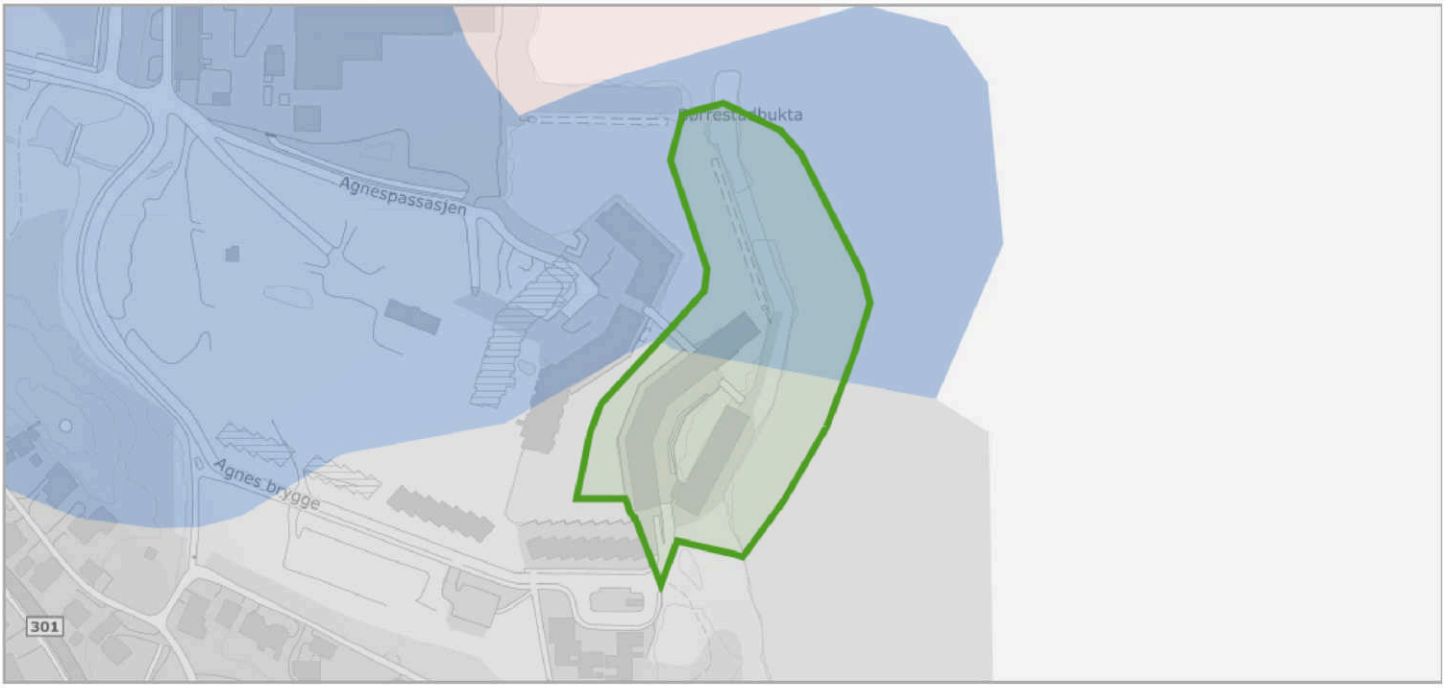
Kartlagte friluftslivsområder
Registrert friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
S153	nærturterreng	registrertFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00031338)
S156	lekeOgRekreasjonsområde	registrertFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00031439)

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

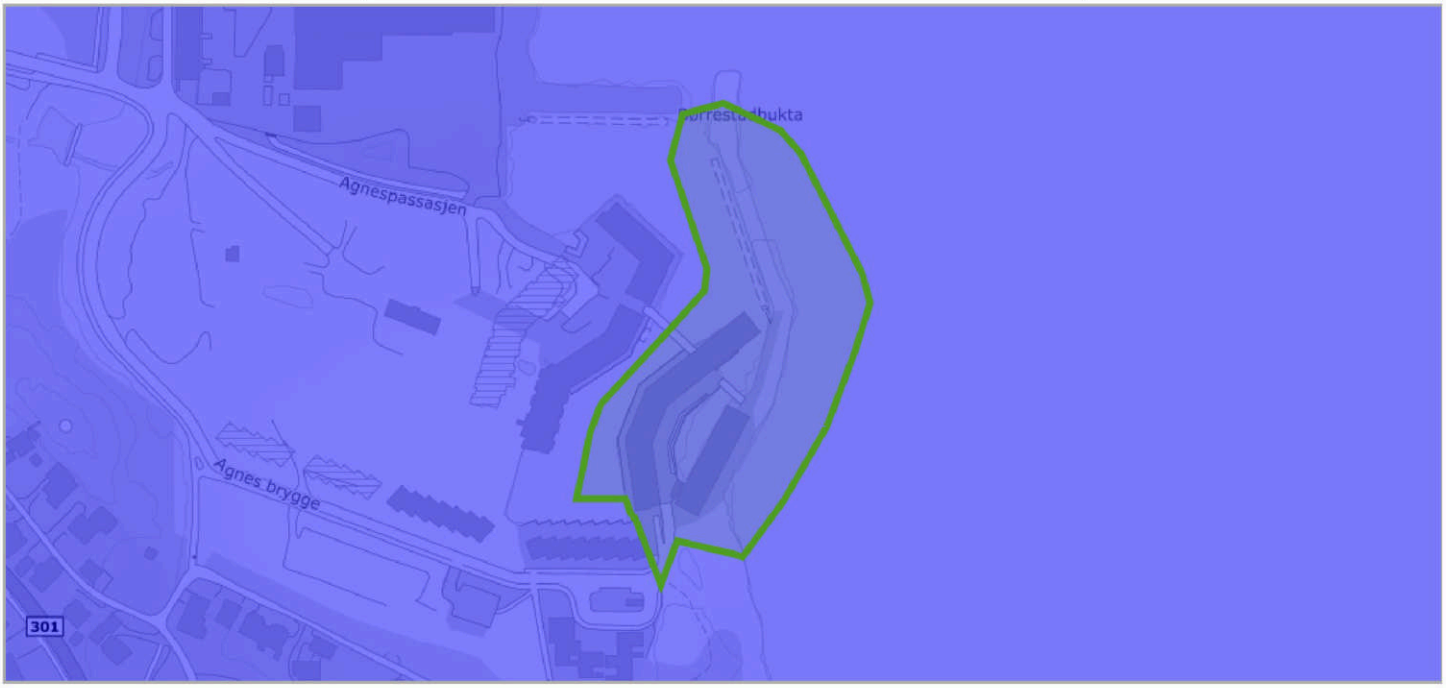
Løsmasser N50/N250
- Marin strandavsetning
- Bart fjell med tynt torvdekke
- Fyllmasse

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Marin strandavsetning,sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	26.11.2025



Om datasettet

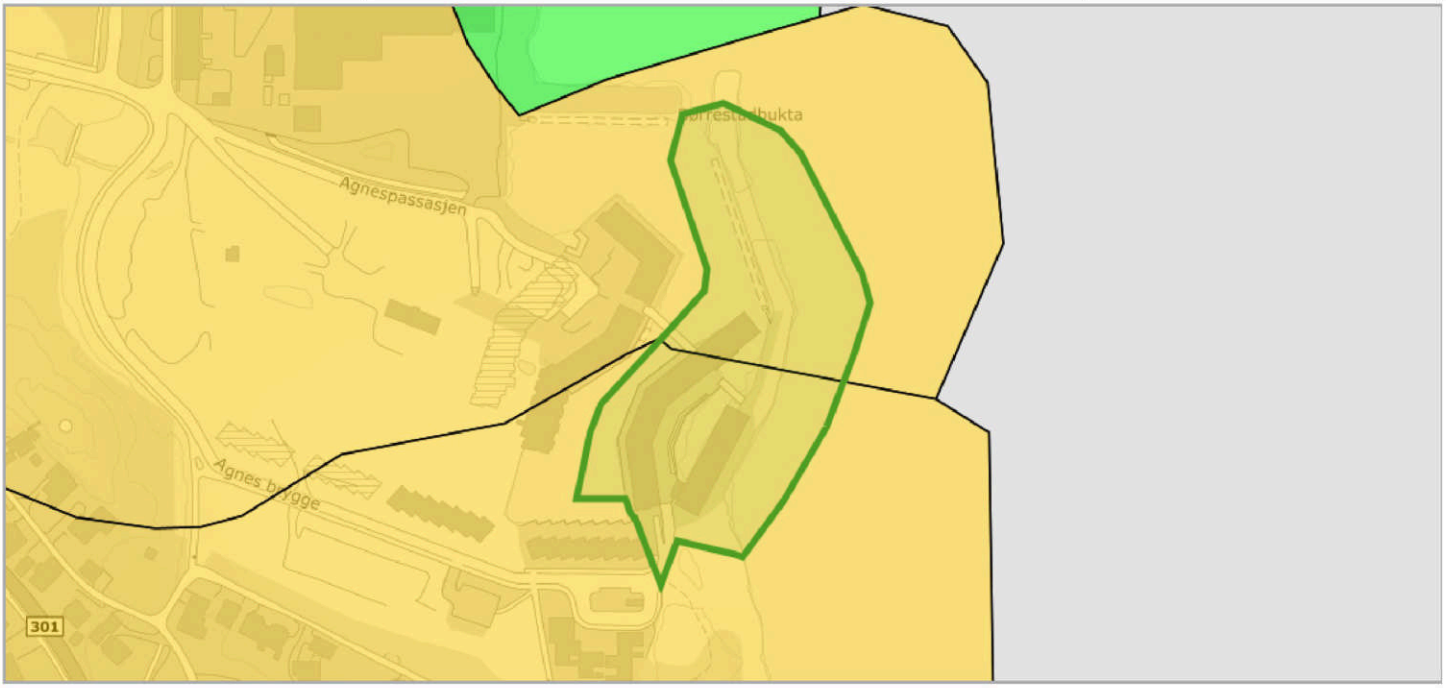
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	26.11.2025



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
- Stort sett fraværende
- Ikke angitt

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Marin strandavsetning,sammenhengende dekke
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	26.11.2025



Om datasettet

Tegnforklaring



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	24.11.2025



Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Brunlanes sør	Natur Og Samfunn AS	2022

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

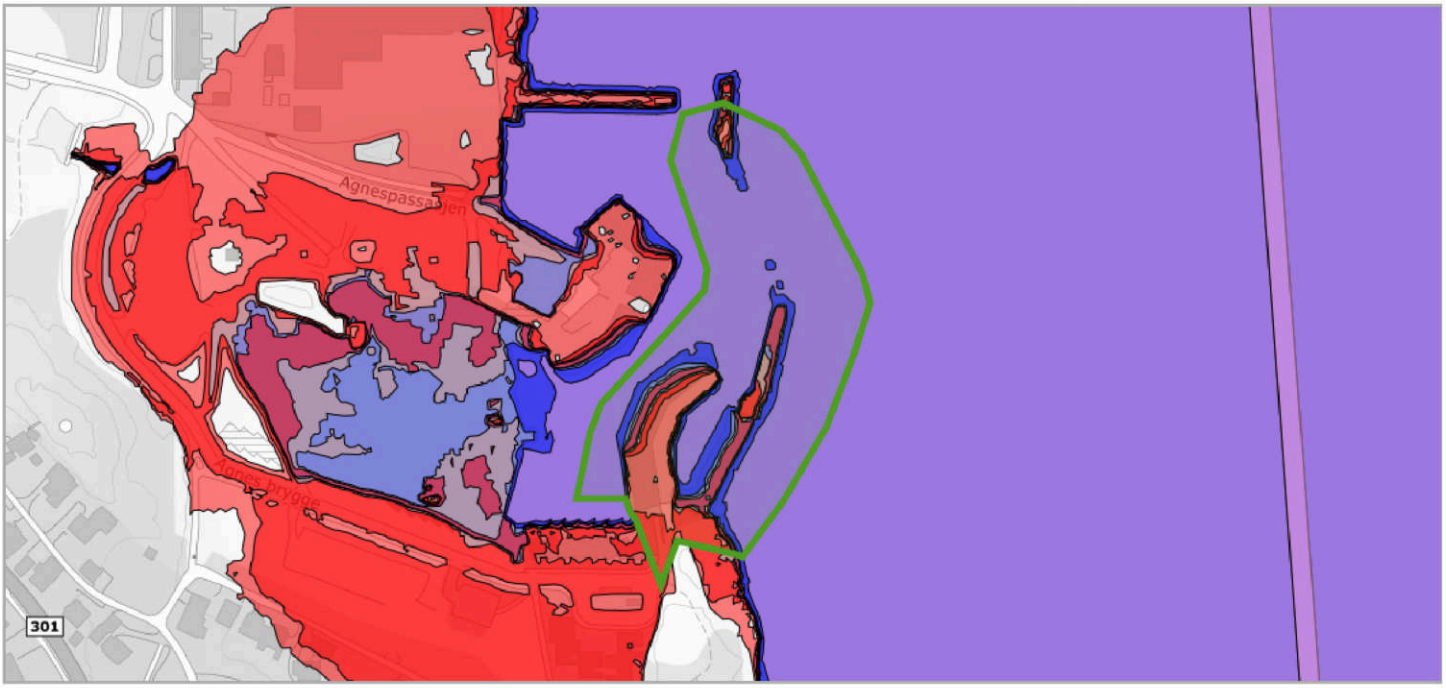
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og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

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Stormflo

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.11.2025



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)
70

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

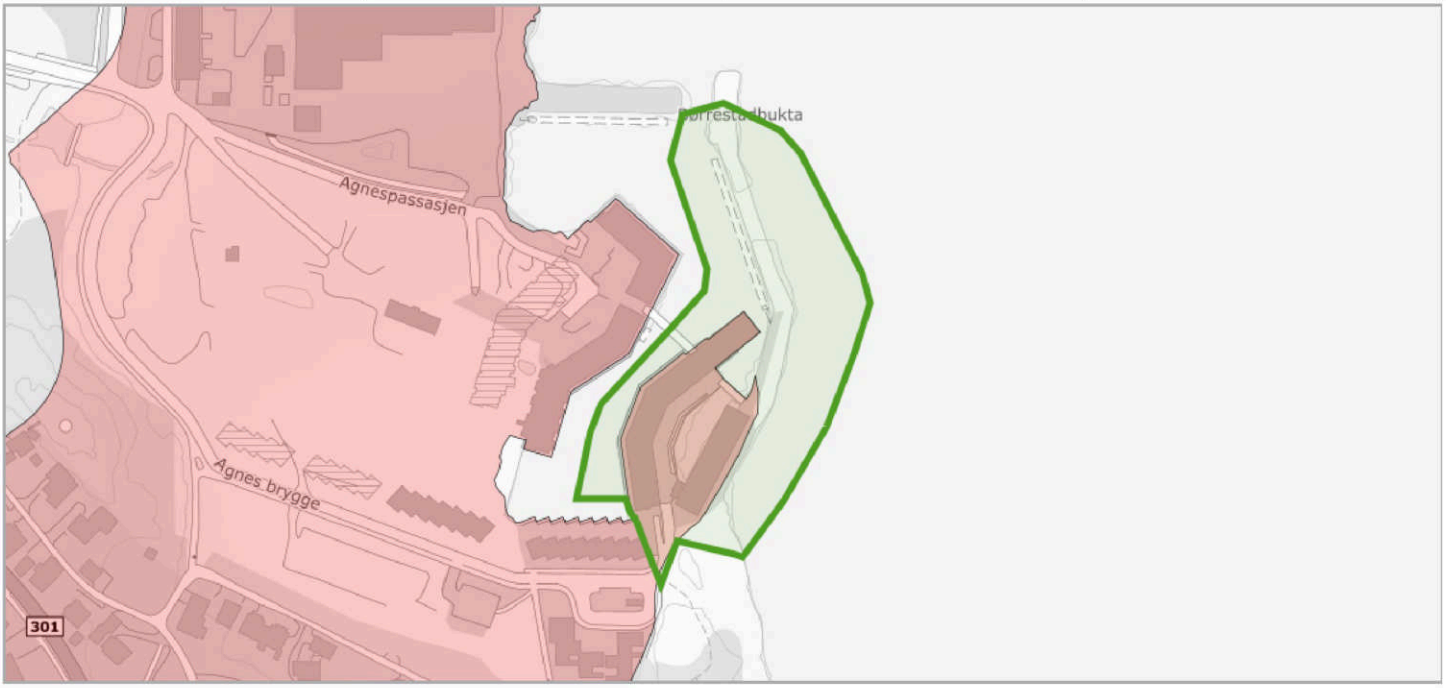
Vannstand over nn2000 (Normalnull)
-

2150 - Øvre estimat

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
320

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	26.11.2025



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

Tilgjengelighet

Kilde	Kartverket	Versjon	24.11.2025



Om datasettet

Kartverket kartlegger universell utforming og tilgjengelighet i byer, tettsteder og friluftsområder og offentliggjør alle registrerte data. Kartleggingen viser hvordan stedet er utformet med tanke på fremkommelighet for personer med nedsatt bevegelighet og nedsatt syn. Datasettet er et bidrag til å skape bedre folkehelse og å sikre selvstendighet og sikkerhet for alle mennesker med nedsatt funksjonsevne. Målet med nasjonal kartleggingen er å sikre en enhetlig registrering av tettsteder og frilufts-/friområder over hele landet.

Tegnforklaring

Friluft - statlig sikra friluftsområde
Statlig sikra friluftsområde

Friluft - statlig sikra friluftsområde

Navn	Kommentar
Agnesodden	Her finnes ikke noen oppmerket parkering og området er utilgjengelig og bratt. Jeg anbefaler ikke tilrettelegging her.

Turrutebasen

Kilde	Kartverket	Versjon	24.11.2025



Om datasettet

alle sommerløyper og DNT-hytter, og data fra mange lokale turlag/foreninger

Tegnforklaring

Annen rute
Annen rute
Fotrute
Fotrute
Sykkelrute
Sykkelrute

Annen rute

Merking
NEI

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

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	14.11.2025



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

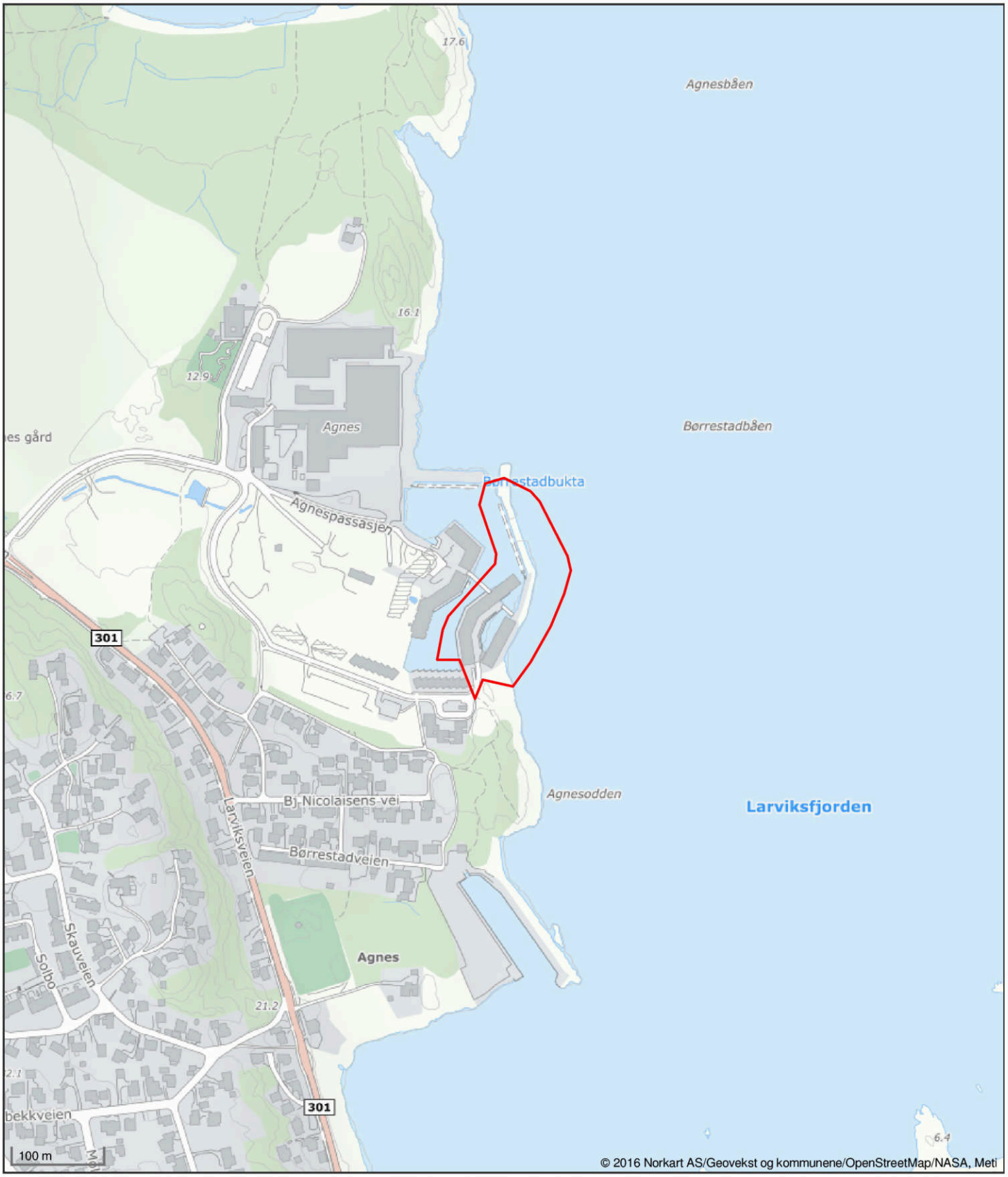
Fylkesveg
Fylkesveg
Kommunalveg
Kommunalveg
Privatveg
Privatveg
Gang - og sykkelveger
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Annet gangareal

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer	Antall
veglenke	P	43402	3
veglenke	-	-	1
veglenke	P	91227	1

Utskriftsdato: 27.11.2025

Oversiktskart for eiendom 3909 - 4046/324//



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: 27.11.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4046	**Bruksnr.**	324	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Agnes brygge 63, 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
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- 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	202403
Navn	Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8233/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%202025-2037.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 538 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 1 173 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende
	Delareal 452 m^2 **Arealbruk** Uteoppholdsareal,Nåværende
	Delareal 586 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Byggeforbudssone **KPBestemmelseHjemmel** forbud i områder inntil 100 meter langs vassdrag

	Delareal 2 135 m^2 **Arealbruk** Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 556 m^2 **Arealbruk** Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone,Nåværende
	Delareal 457 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 11 401 m^2 **Arealbruk** Friluftsområde,Nåværende
	Delareal 1 674 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 14 534 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_3
	Delareal 4 708 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 19 386 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_1 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202403
Navn	Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8233/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%202025-2037.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 401 m^2 **Arealbruk** Friluftsområde,Nåværende
	Delareal 19 386 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_1 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 538 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 452 m^2 **Arealbruk** Uteoppholdsareal,Nåværende
	Delareal 1 173 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende
	Delareal 556 m^2 **Arealbruk** Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone,Nåværende
	Delareal 2 135 m^2 **Arealbruk** Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal	14 534 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_3
Delareal	1 674 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal	457 m^2
Arealbruk	Friområde,Nåværende
Delareal	4 708 m^2
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	586 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Byggeforbudssone
KPBestemmelseHjemmel	forbud i områder inntil 100 meter langs vassdrag

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/8327/Reguleringsbestemmelser%20for%20Sj%c3%b8parken%20Agnes.pdf
Delarealer	**Delareal** 18 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** FT2
	Delareal 139 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** f_U14
	Delareal 41 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** f_B/G1.2
	Delareal 42 m^2 **Formål** Småbåtanlegg i sjø og vassdrag **Feltnavn** f_S12.3
	Delareal 58 m^2 **Formål** Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse **Feltnavn** f_B4.5
	Delareal 65 m^2 **Formål** Småbåtanlegg i sjø og vassdrag **Feltnavn** f_S12.2
	Delareal 36 m^2 **Formål** Gangveg/gangareal/gågate **Feltnavn** f_G9
	Delareal 332 m^2 **Formål** Friområde **Feltnavn** o_F1

Delareal 41 m^2
Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Feltnavn f_B/V6

Delareal 27 m^2
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn f_B4.3

Delareal 49 m^2
Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Feltnavn f_B/U4

Delareal 159 m^2
Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Feltnavn f_B/U1

Delareal 692 m^2
Formål Kjøreveg
Feltnavn f_V7

Delareal 850 m^2
Formål Friluftsområde i sjø og vassdrag
Feltnavn o_FS4

Delareal 1 419 m^2
Formål Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
Feltnavn f_S11

Delareal 22 m^2
Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Feltnavn f_B/O1

Delareal 150 m^2
Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Feltnavn f_B/U2

Delareal 185 m^2
Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Feltnavn f_B/O2

Delareal 139 m^2
Formål Lekeplass
Feltnavn f_L4

Delareal 9 844 m^2
Formål Friluftsområde i sjø og vassdrag
Feltnavn o_FS1

Delareal 582 m^2
Formål Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
Feltnavn f_S12.1

Delareal 216 m^2
Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Feltnavn f_B/FS1

Delareal 226 m^2
Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Feltnavn f_B/G1.1

Delareal 734 m^2
Formål Gangveg/gangareal/gågate
Feltnavn f_G1.1

	Delareal 82 m^2 **Formål** Gangveg/gangareal/gågate **Feltnavn** f_G.2
	Delareal 28 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** f_B/U3
	Delareal 148 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** f_B4.2
	Delareal 40 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** f_B4.4
	Delareal 1 423 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** f_B4.1
	Delareal 94 m^2 **Formål** Turveg **Feltnavn** o_FG1
	Delareal 735 m^2 **Formål** Molo **Feltnavn** f_SMO
	Delareal 196 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** f_U15
	Delareal 572 m^2 **Formål** Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål **Feltnavn** f_O1

Id	201009
Navn	Sjøparken Agnes
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7781/Bestemmelser%20Sj%c3%b8parken%20Agnes%20planID%20201009.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Friområde **Feltnavn** F3

Reguleringsplaner under arbeid

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

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 | 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):

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	(BN6)
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, VG?.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	(01)

§ 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 OSB.

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, OSP, 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 gis-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 (01)

   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 m² 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 (83-4 og 86.1-86.4) beregning som viser at parkeringskravene er oppfylt.

e) Uteoppholdsareal (MUA)
For områdene avsatt til boligformål (83-4 og 86.1-86.4) 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, 83-4 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 83-4 utføres i hovedsak med skråtak, men i 861 - 86.4 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.

Parkering for leiligheter (felt B 3.1-2) skal etableres i felles garasje med 1,0 parkeringsplass pr. boenhet. Gjesteparkering med 0,2 p-plasser pr. boenhet skal etableres i felt B-1. Det tillates midlertidig besøksparkering i byggeperioden på terreng ved felt B-1. Ved bygging av felt B-1 skal erstatning av besøksparkering etableres innenfor en avstand på 200 m, og planene skal godkjennes av Larvik kommune.

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 87. Det tillates midlertidige parkeringsplasser på terreng på felt 87 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 81-4, 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 83.3 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 86.2-86.4, 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 83 etableres på felt L3 og for felt 84 etableres på felt L4. Arealene inngår ikke i beregningen av MUA og kommer i tillegg til disse.

Nærlekeplass for felt 86.2-86.4 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 undera) - 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 83-84 tillates bygd ut med leiligheter (blokkbebyggelse)

b) For de samlede feltene inkl. fellesarealer gjelder: 83 160%-BRA og 84 170%-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 mover 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+S,9) med adkomst fra felt 84.2 - 84.4. Det tillates nødvendige bærekonstruksjoner på uteoppholdsarealet under bebyggelsen.

f) Feltene B/O1 - B/O2 og B/G1.1 har leiligheter fra plan 2 (c+S,9) med adkomst fra felt 84.3-4.
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+S,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. kafe, 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 01 er utligningsbasseng for håndtering av overskylling av bølger. I normalsituasjon skal vannstanden ligge på c+0. Felt 01 har direkte forbindelse til friluftsområde i sjø, felt FS1, i en bredde på min. 15 m målt ved c+0.

LARVIK KOMMUNE

Larvik kommune 27.08.2024, arealplan

Arealplan

Hege Eick
virksomhetsleder

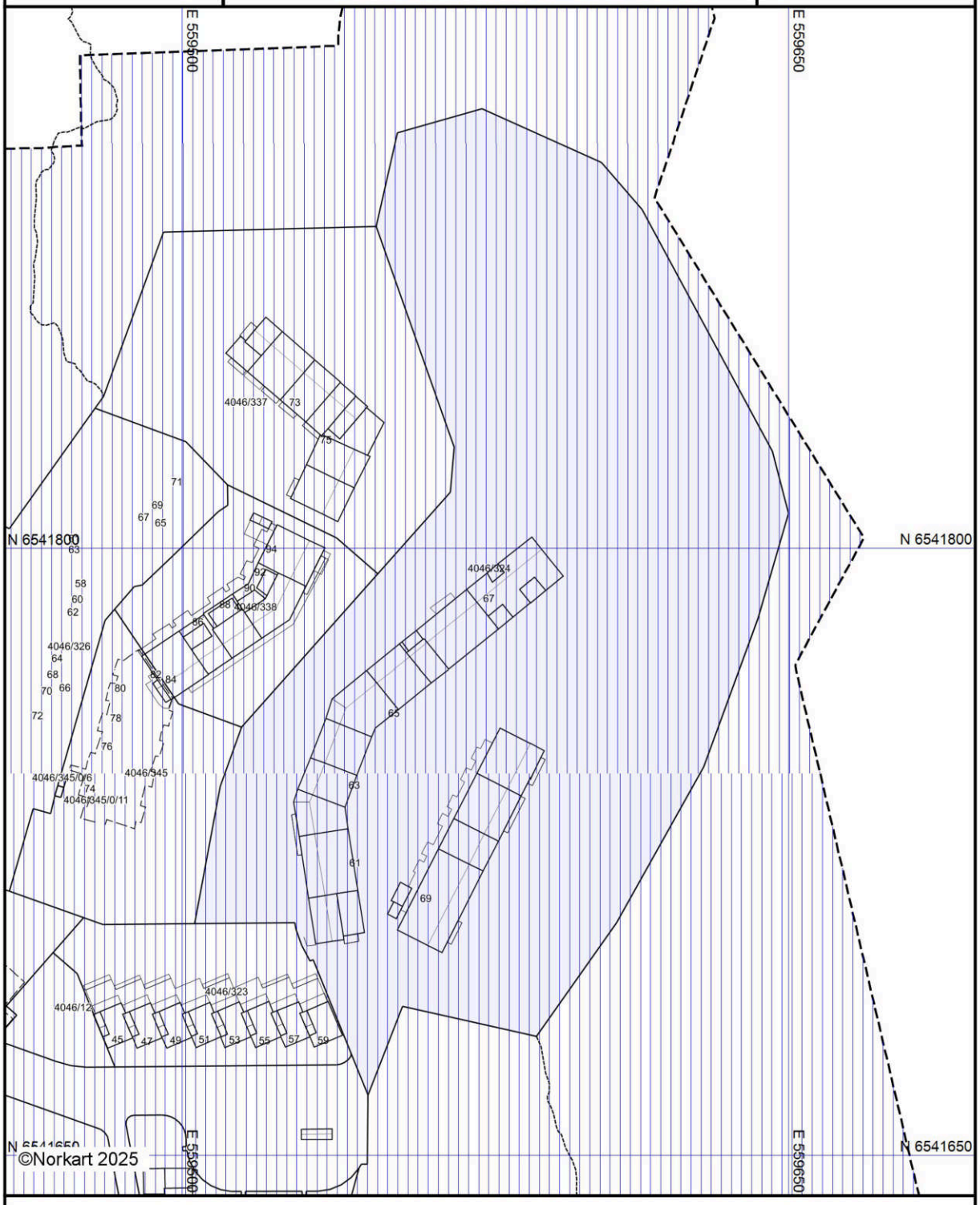
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4046/324/0/4
Adresse: Agnes brygge 63
Dato: 27.11.2025
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

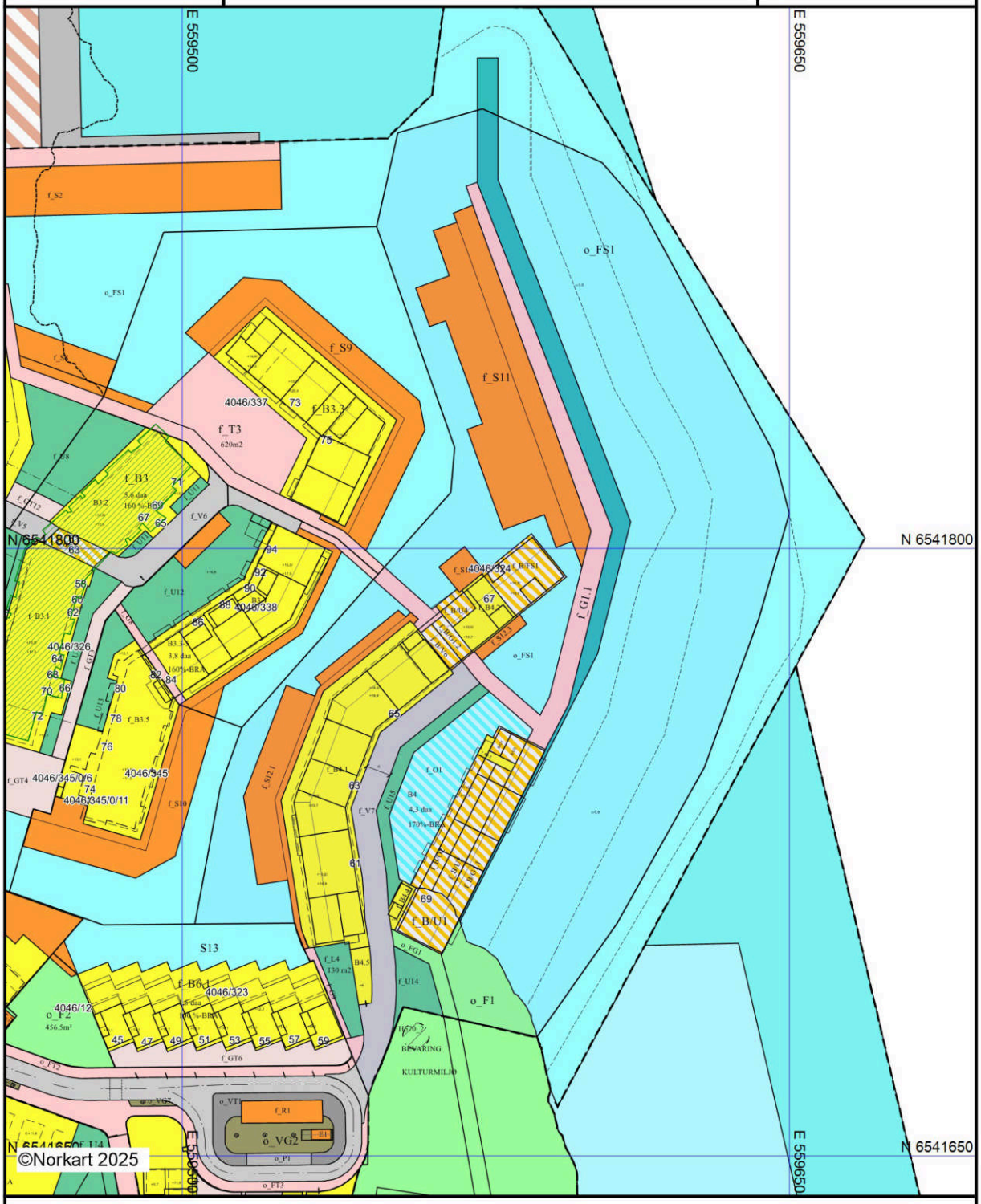
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4046/324/0/4
Adresse: Agnes brygge 63
Dato: 27.11.2025
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-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg
Gangveg
Trafikkområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Område for anlegg og drift av kommunaltekr
Reguleringsplan-Fornyelsesområder (PBL198
Fornyelsesområder
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Annet kombinert formål
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Grense for fornyelsesområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
Boligbebyggelse, blokker
Garasjeanlegg forr bolig- eller fritidsbebyggels
Energianlegg
Renovasjonsanlegg
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
Uteoppholdsarealer
Lekeplass
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Kjøreveg
Fortau
Torg
Gatetun
Gang- og sykkelveg
Gangveg, gangareal eller gågate
Annen veggrunn, teknisk anlegg
Annen veggrunn, grøntarea
Molo
Parkering
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
Turdrag
Turveg
Friområde
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Bruk og vern av sjø og vassdrag med eller ute
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Angitthensyngrense
Regulerthøyde
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Regulert senterlinje
Regulert kant kjørebane
Regulert fotgjengerfelt
Bru

Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Regulert nytt tre
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift kotehøyde
Abc Påskrift plantilbehør
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg
Vegg frittstående

Tiltak
BygningTiltak

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

Utskriftsdato: 27.11.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4046	**Bruksnr.**	324	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Agnes brygge 63, 3290 STAVERN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
16732038	9656	25.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	27
16732028	9966	25.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	29

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

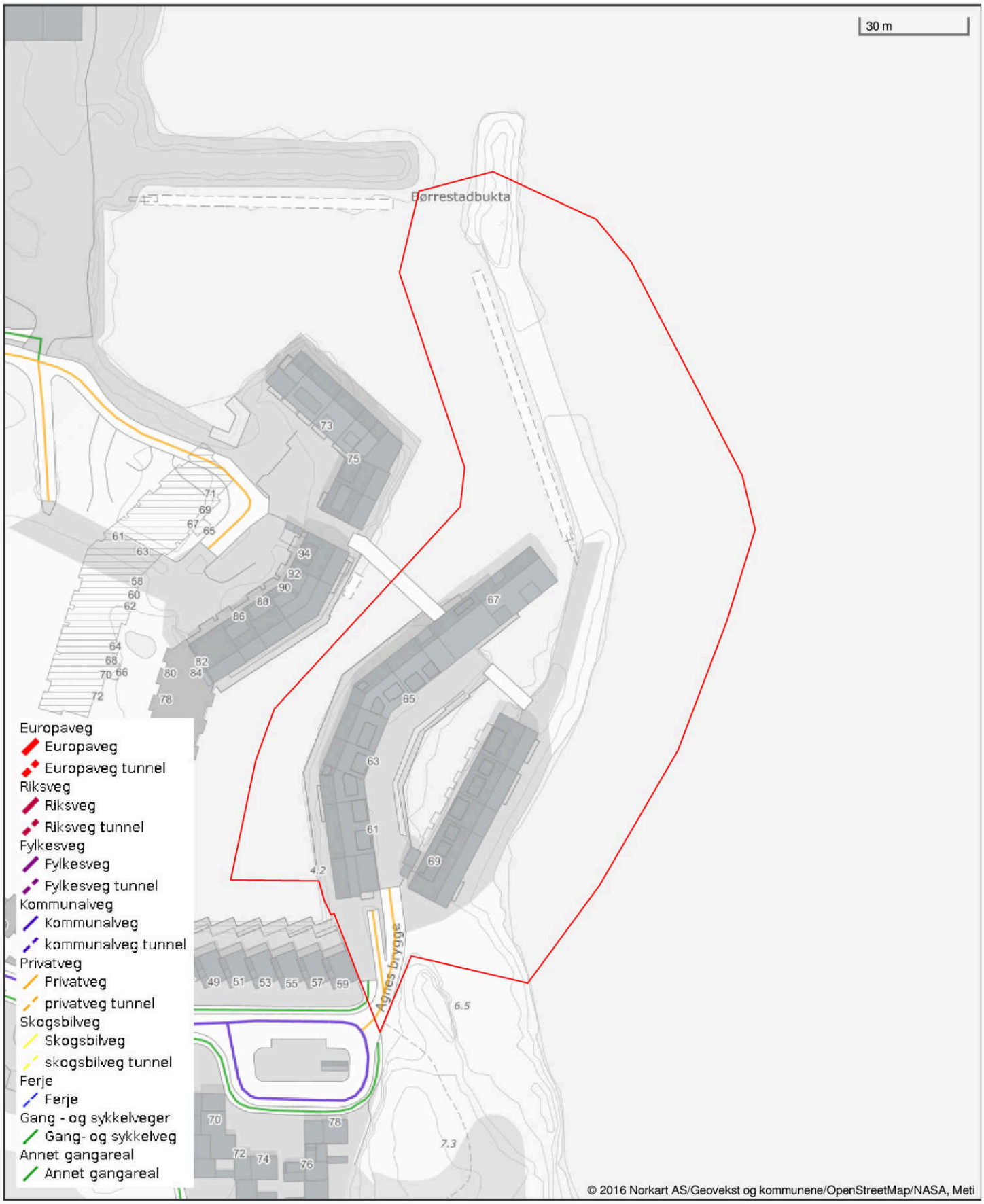
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.

Utskriftsdato: 27.11.2025

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4046/324//



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.

Husordensregler Sjøparken Øy 4

1. Generelt

1.1 Disse 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".

1.2 Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.

1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i sameiet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.

1.4 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.

1.5 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi Instrukser som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instrukser er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

2. Ro og orden

2.1 Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene.

2.2. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre;

- 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 (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.

2.3 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 utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

3. Leiligheter

3.1 Eventuelle støyproblemer 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/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Samtidig er det 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, terrasser og svalganger

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

4.2 Oppheng av blomsterkasser på balkongene forutsetter godkjenning fra styret. Ved godkjenning vil det kreves at blomsterkassene er estetisk tilpasset fasadene våre, at de er 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 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 Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid.

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

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

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 plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med av sameiet fastsatt skilt og skrifttype.

5.7 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt.

5.8 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdene/sjøen.

5.9 Beplantningen på fellesarealer utover det som er levert fra utbygger iht. utomhusplan, må tas opp med styret i sameiet for godkjennelse/samkjøring.

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, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.

6.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med gal blokkering av døren.

7. Renovasjon

7.1 Søppel kastes i eget søppelområde ved snuplass. Restavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i anlegget. Papp må 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 Glass- og metallemballasje samt farlig avfall henvises til utplasserte miljøstasjoner i nærområdet.

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 Ingen gjenstander, herunder sykler, sykkelvogn, bilutstyr som dekk, takstativ, etc., kano oppbevares på parkeringsplassene. Det henvises til den enkeltes bod for oppbevaring av slike gjenstander.
8.7 Det er strengt forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjen eller kjellerbod.
8.8 Møbler, madrasser, pappesker og unødig "skrot" skal ikke oppbevares i garasjen eller fellesområder, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse. Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Styret forbeholder seg retten til å kassere gjenstander som ikke fjernes etter advarsel.
8.9 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.
8.10 Ladning av Hybrid-/EL biler skjer etter vedtatte retningslinjer i vedtekter.
8.11 Bruken av gjesteplasser (uavhengig av plass) er begrenset til tre (3) etterfølgende dager med mindre annet er godkjent skriftlig av Styret. Styret har rett til å kreve betaling for slike godkjennelser. Det er beboers ansvar å informere gjester om gjeldende regler.
8.12 Styret kan utstede advarsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på parkeringsreglene. Ved gjentatte brudd på parkeringsreglene forbeholder Styret seg retten til å få bilen fjernet for eiers regning og risiko.

9. Fasader

9.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse.
9.2 For utvendig solavskjerming er det kun tillatt bruk av screens og markiser under nærmere bestemte føringer som er inntatt i vedtektene.

10. Gangveier, parkering m.v.

10.1 Kjøring med bil, motorsykkel og moped på sameiets gangveier er ikke tillatt.
10.2 Kjøring på kjørevei innenfor sameiets eiendom er kun tillatt ved helsemessige årsaker eller ved transport av tunge varer og gjenstander, møbler og lignende.
10.3 Parkering på kjørevei er ikke tillatt annet enn ved av- og pålessing. Sameiets

kjøreveier skal til en hver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer.

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

10.5 Styret kan utstede advarsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på disse reglene. Ved gjentatte brudd på reglene forbeholder Styret seg retten til å få bilen fjernet for eiers regning og risiko i.h.t vedtektene.

10.6 Sykkelparkering – se pkt. 5.5.

11. Dyrehold

11.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

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. Hundeeierne oppfordres til å sørge for at sine dyr ikke gjør sine fornødne på sameiets område. Luktende dyr må vaskes før opphold på fellesareal.

11.3 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. Denne forsikring 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.

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 blokkene eller garasjeanlegget. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn-utkjøring fra garasjen.

13.3 Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor alltid håndtaket til å åpne døren.

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.

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 4

Årsmøte

Det innkalles herved til årsmøte i Sameiet Sjøparken Øy 4:

Fredag 31.05.2024 16:00 på i lokalene til Sjøparken "Et sted å være"

Til behandling:

1 Konstituering

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

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

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

5 Godtgjørelse

6 Søknad om solskjerming

1. Konstituering

Velkommen til årsmøte 2024.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:
Antall stemmeberettigede:
Antall fullmakter:

Fra Labo:

Forslag til vedtak: Årsmøte er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

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

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

Forslag til vedtak: Møtet lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tatt til etterretning.

3. Årsregnskap

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Bjørn Frang er på valg

Forslag til vedtak: Forslag fra valgkomiteen: Gjenvalg på Bjørn Frang for 2 år

4.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem Arne Høgstedt på valg

Forslag til vedtak: Forslag fra valgkomiteen: Gjenvalg på Arne Høgstedt for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Tom Engebretsen er på valg
Varamedlem Tove Solfrid Sletten er på valg

Forslag til vedtak: Forslag fra valgkomiteen: Gjenvalg på tom Engebretsen for 1 år
Forslag fra valgkomiteen: Gjenvalg på Tove S. Sletten for 1 år

4.4 Valg av 2 representanter til årsmøte i Sjøparken Driftsforening

4.5 Valg av valgkomite

5. Godtgjørelse

6. Søknad om solskjerming

Tiltaket gjelder Agnes Brygge 61, gnr/bnr 4046/324

Se vedlagt søknadstekst med bilder.

Forslag til vedtak: Tiltaket godkjennes av årsmøtet. Farge duk kan diskuteres iht nye vedtekter.

Styrets innstilling: Søknad om ny pergola Agnes Brygge 61.

Innledningsvis må styret påpeke at det har vært en uheldig saksgang da montasje allerede er utført uten godkjennelse fra hverken sameiets årsmøte eller Larvik kommune.

Styret har tidligere sagt seg positive til tiltaket og opprettholder dette under forutsetning av at duken har oransje farge i henhold til våre vedtekter.

Informasjon fra styret for året 2023 Sameiet Sjøparken Øy 4

Generelle opplysninger om Sameiet Sjøparken Øy 4

Sameiet ligger i Larvik kommune. Sameiets formål er å ivareta interessene til sameiet som fellesskap og de enkelte seksjonseierne. Sameiet består av 55 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919828560. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 4046/324.

Styret

Siden forrige årsmøte har sameiets styre bestått av:

Styreleder, Bjørn Frang
Styremedlem, Arne Høgstedt
Styremedlem, Runa Mannhart Hoff
Styremedlem, Per Arne Dahl
Varamedlem, Tove Solfrid Sletten
Varamedlem, Tom Engebretsen

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: sjoparkpost@gmail.com eller telefon 91713110 Frang

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 5 møter.

Saker som styret har arbeidet med:

a. WiFi i garasjen, nødvendig i HMS sammenheng
b. Forlenge avtalen med Telenor - skiftet kanalbokser
c. Ventilasjon i garasjen
d. Nedløp
e. Strøm - bytte
f. Strømstyring installert styringspanel
g. Teknisk rom helt omgjort - alle rør byttet - malt - innført detaljert avlesing av målere (HMS)

h. Kontroll av overrislingsanlegg
i. Lekkasjer - søk - håndtering - tilstedeværelse ved reparasjoner
j. Vaktmester har sagt opp - ny er Hildes Renhold
k. Reklamasjoner - skodder - betong - annet avvist som for sent reklamert eller betegnes som vedlikehold
l. Skiftet strømleverandør - og tilbake til den første med reduserte priser
m. Forsikring etter Knud - heiser, branndører, garasjeport, boder
n. Heime - en app for mulig bedring av naboskap med orienteringer, tjenester, underholdning mm
o. Innkjøp av vannstøvsuger og svabere i garasjen

Saker som styret har under arbeid og planlegging:

a. Komplettering av arbeider i garasjen
b. Sluttføre forhandlinger med If om heisbytter (3 stk) og rep av boder
c. Mose på takene - skaffe tilbud for fjerning
d. Skifte gule markeringer ved inngangene
e. Skifte nedre del av garasjeporten

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 blitt omsatt 2 boliger i sameiet. Styret ønsker alle nye beboere velkommen.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

MinSide

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

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

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

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.
eller
Sameiets styre foreslår at sameiets underskudd dekkes av sameiets annen egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2023 / 10.05.2024
Styret i Sameiet Sjøparken Øy 4

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2023 for Sameiet Sjøparken Øy 4

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde fellesutgifter		1 346 136	1 364 725	1 346 000	1 366 000
Innkrevde garasjekostnader		67 200	67 200	67 000	67 000
Innkrevd kabel-tv og bredbånd		342 540	326 040	343 000	343 000
Innkrevd kontingent		290 400	241 560	290 000	290 000
Andre driftsinntekter	1	163 783	222 410	209 000	174 000
Sum inntekter		2 210 059	2 221 935	2 255 000	2 240 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	17 202	12 690	13 000	18 000
Styrehonorar		122 000	90 000	90 000	128 000
Revisjonshonorar		6 984	6 096	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		105 354	105 354	111 000	111 000
Vedlikehold	4	923 665	493 042	335 000	370 000
Kabel-tv og bredbånd		363 795	342 695	343 000	343 000
Forsikring		146 185	135 356	146 000	154 000
Energi og strøm		443 935	505 013	500 000	469 000
Andre driftskostnader	5	482 672	499 920	527 000	526 000
Sum kostnader		2 611 793	2 190 166	2 071 000	2 126 000
Driftsresultat		-401 733	31 769	184 000	114 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		12 193	3 971	0	70 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		12 193	3 971	0	70 000
Årsresultat		-389 540	35 740	184 000	184 000

Resultatdisponering:
Se egenkapitalnote

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	307 355	307 355
Sum anleggsmidler		307 355	307 355
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser fellesutgifter		1 273	-2
Forskuddsbetalte kostnader		217 946	209 347
Andre fordringer		5 170	4 906
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		611 077	2 030 275
Innestående på særvilkår		1 500 000	0
Sum omløpsmidler		2 335 466	2 244 525
SUM EIENDELER		2 642 820	2 551 880

Balanse pr 31.12.23 for Sameiet Sjøparken Øy 4

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	6	2 267 027	2 267 027
Årets resultat	6	-389 540	0
Sum egenkapital		1 877 486	2 267 027
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte fellesutgifter		3 444	5 041
Leverandørgjeld		403 991	210 165
Annen kortsiktig gjeld		357 899	69 647
Sum kortsiktig gjeld		765 334	284 853
Sum gjeld		765 334	284 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 642 820	2 551 880

Larvik, 31.12.2023

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 2023	Regnskap 2022
Startkapital	0	5 000
Byggestrøm	3 750	0
Vannmålere varmt tappevann	98 550	99 000
Andel beplantning (Driftsforeningen)	0	10 000
Strøm elbil	61 483	108 410
Sum	163 783	222 410

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	17 202	12 690
Sum	17 202	12 690

Ansatte

Boligselskapet har ingen ansatte.

Note 3 - Avskrivninger / anleggsmidler

	Ladesystem for elbil	Glasscontainer
Anskaffet i år:	2019	2020
Kostpris 01.01	229 750	77 605
+ Nyanskaffelser i året	0	0
- Salg / utrangering i løpet av året	0	0
Kostpris 31.12	229 750	77 605
Samlede avskrivninger 01.01	0	0
+ Avskrivninger i året	0	0
Samlede avskrivninger 31.12	0	0
Bokført 31.12	229 750	77 605

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold og sevice heis	117 520	88 113
Vedlikehold innvendig	0	1 963
Vedlikehold bygg	0	3 800
Vedlikehold VVS	154 135	52 090
Vedlikehold elektro	79 799	74 884
Vedlikehold uteanlegg	0	71 437
Vedlikehold snekkerarbeid	305 180	0
Vedlikehold malerarbeid	4 919	19 277
Vedlikehold garasjer/parkering	76 434	8 304
Vedlikehold murerarbeid	0	2 436
Vedlikehold dører	66 778	37 317
Vedlikehold tak	50 000	0
Vedlikehold brann/alarm/nødlys/sprinkleranlegg	0	62 951
Vedlikehold ventilasjon	68 902	70 471
Sum	923 665	493 042

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Renhold, evnt. matter	96 889	78 881
Drift ladestasjon elbil (belastes KUN brukerne)	9 215	16 253
Innkjøp av inventar og utstyr	10 165	7 820
Lisensavgift	248	210
Snørydding/sandstrøing	17 805	2 350
Hage/beplantning/plenklipp	0	31 291
Juridisk rådgivning	0	12 825
Vakthold/alarm	10 559	10 057
Vaktmestertjenester	36 107	96 362
Velforeningskontingent	290 400	225 500
Gaver, fradragsberettiget	1 470	2 913
Kontingent NBBL	5 496	5 424
Servering/tilstelning beboere	1 506	2 122
Kurs for tillitsvalgte	0	4 400
Bank- og betalingsgebyr	2 692	3 475
Andre gebyrer og driftskostnader	121	35
Andre kostnader	0	2
Sum	482 672	499 920

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital pr. 01.01	2 267 027	2 231 286
+/- Årets resultat	-389 540	35 740
Sum egenkapital pr 31.12	1 877 486	2 267 027

Note 7 - 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	1 959 672	1 923 932	1 959 672	1 570 132
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	-389 540	35 740	184 000	184 000
B. Årets endring disponible midler	-389 540	35 740	184 000	184 000
C. Disponible midler	1 570 132	1 959 672	2 143 672	1 754 132

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sjøparken Øy 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sjøparken Øy 4

Styreleder	Bjørn Frang (sign.)	30.04.2024
Styremedlem	Runa Mannhart Hoff (sign.)	28.04.2024
Styremedlem	Arne Høgstedt (sign.)	27.04.2024
Styremedlem	Per Arne Dahl (sign.)	29.04.2024

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 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sjøparken Øy 4 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: TMD5A-D0NGC-8KQMG-7LNN5-FEHKB-6FT8I

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 document key: TMD5A-D0NGC-8KQMG-7LNN5-FEHKB-6FT8I

PENNEO

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

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

Olavesen, Lars Egill
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-05-03 09:28:16 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TMD5A-D0NGC-8KQMG-7LNN5-FEHKB-6FT8I

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**

Søknad til årsmøtet, Sjøparken Øy 4

Bakgrunn:

Vi har etablert en solskjerming på takhagen i vår leilighet i Agnes Brygge 61. Se bilde under:



Vi har ment at tiltaket ikke er søknadspliktig, men etter en lang dialog med Larvik kommune påpekes det at vi skal søke. Riktignok sitter kommunen nå på mer informasjon og vi tolker det slik at kommunen opprinnelig trodde det var satt opp en pergola med innglassing. Det eneste formålet er imidlertid solskjerming som ikke rives og slites i stykker av høst- og vinterstormer. Alle parasoller vi har hatt på terrassen blåser av gårde (selv med tung fot), og utgjør risiko.

Konstruksjonen vi har satt opp er levert av Ditt Uterom AS, og kan på ingen måte brukes verken til beboelse eller lagring av utstyr, da den er helt åpen. Identiske konstruksjoner fra samme leverandør er etablert på atriumhusene i Sjøparken - Agnes Brygge 70, 72, 74, 76 og 78. Se bilder under:





Formålet med tiltaket er solskjerming, og det skal ikke etableres faste vegger, glass eller noen form for vindskjerming. Tiltaket er ikke til hinder for rømning eller redning via takhager. Stolper og bjelker er levert i samme, sorte farge som vinduer på bygget. Foldeduk er levert i farge lys grå som på Agnes Brygge 70 -78, som harmonerer med øvrig bebyggelse. Farge på foldeduk kan byttes til orange om årsmøtet ønsker/bestemmer det. Vi mener imidlertid at

det ser best ut med lys grå. Arkitektene til Sjøparken, MER Arkitektur, mener tiltaket er bra og positivt. De ønsker at det vurderes om fargen på foldeduken skal være orange.

Foldeduken er 3,5 x 3,4 m (totalt 11,9 m2), og er trukket inn mellom 1,5 – 2 meter fra gesims både mot øst og mellom 6 - 6,5 m mot syd. Mønehøyde endres ikke.

Søknad for identiske produkter på Agnes Brygge 70 – 78 finnes her:

https://innsyn.onacos.no/larvik/plandelebygg/prod/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2021129043&

Godkjennelse for tiltaket på Agnes Brygge 70 – 78 finnes her:

https://innsyn.onacos.no/larvik/plandelebygg/prod/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2021133096&

Status Larvik kommune

Larvik kommune fremstår i siste dialog helt positive til tiltaket. Vi snakket med saksbehandler i mars, som har satt saken på vent inntil han får en tilbakemelding fra sameiet.

Vedlagt ligger bilder og illustrasjoner.

Med vennlig hilsen,

Wenche Nergaard/Morten Christiansen/Erling Christiansen



Oslotre Arkitekter
Tollbugata 6B
0152Oslo

Prosjekt:
Pergola Agnes Brygge
Agnes Brygge 51 Stavern
4046/324/31

Status:
Byggemelding
Dato opprettet:
30.11.2023

Tegner / kontroll
KW /

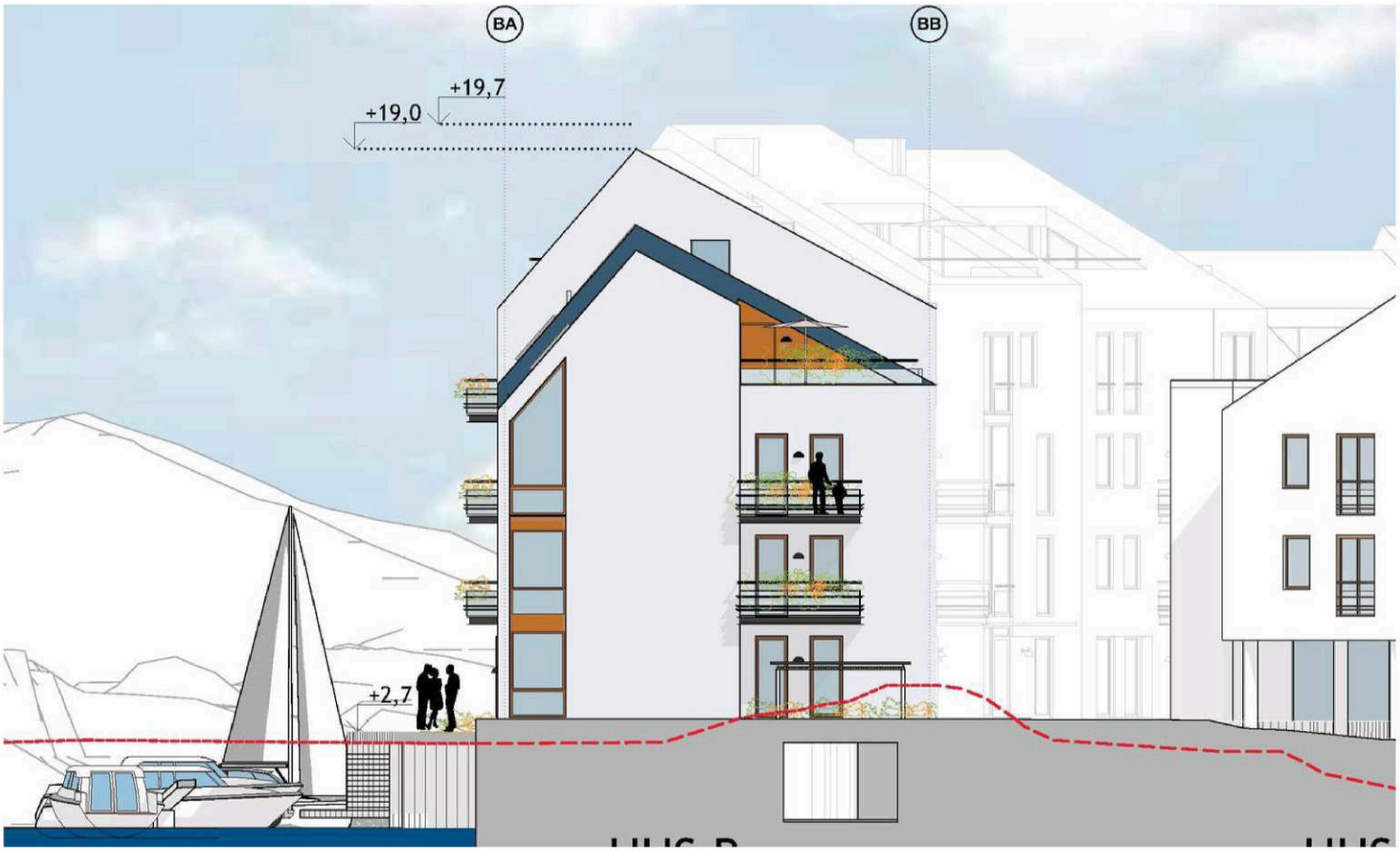
Dato publisert:
30.11.2023

Revisjon:

NB!
Ikke for bygging!
Alle mål må kontrolleres på stedet.
Bygges iht. TEK17 og Byggforsk!

Tegningsnavn:
Eks Fasade Vest
Tegningsnr.:
A4-01
Målestokk:
1:100

A3



Oslotre Arkitekter
Tollbugata 6B
0152Oslo

Prosjekt:
Pergola Agnes Brygge
Agnes Brygge 51 Stavern
4046/324/31

Status:
Byggemelding
Dato opprettet:
30.11.2023

Tegner / kontroll
KW /

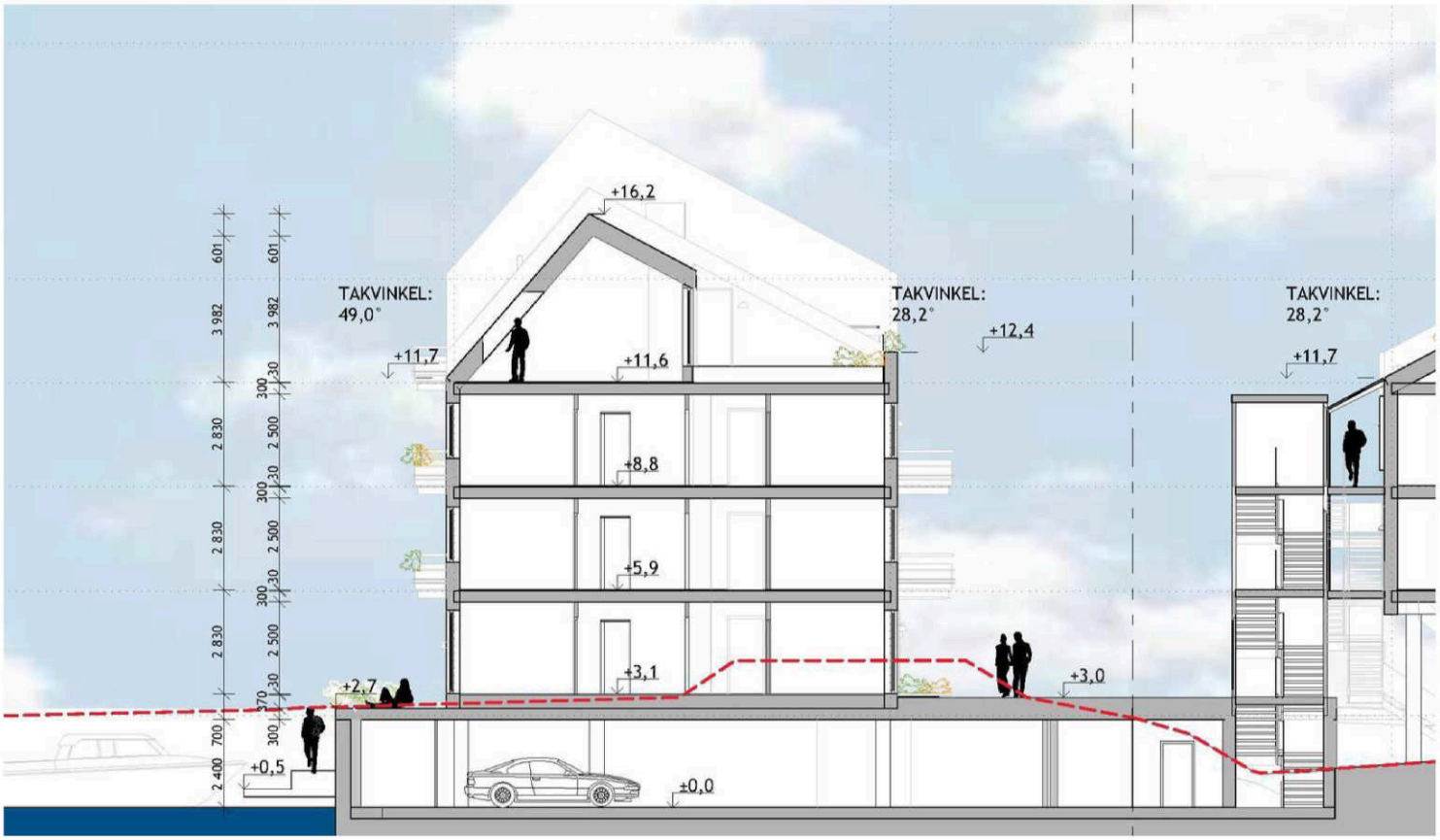
Dato publisert:
30.11.2023

Revisjon:

NB!
Ikke for bygging!
Alle mål må kontrolleres på stedet.
Bygges iht. TEK17 og Byggforsk!

Tegningsnavn:
Eks Fasade Sør
Tegningsnr.:
A4-02
Målestokk:
1:100

A3



Oslotre Arkitekter
Tollbugata 68
0152Oslo

Prosjekt:
Pergola Agnes Brygge
Agnes Brygge 51 Stavern
4046/324/31

Status:
Byggemelding
Dato opprettet:
30.11.2023

Tegner / kontroll
KW /

Dato publisert:
30.11.2023

Revisjon:

NB!
Ikke for bygging!
Alle mål må kontrolleres på stedet.
Bygges iht. TEK17 og Byggforsk!

Tegningsnavn:
Eks Snitt A
Tegningsnr.:
A3-01
Målestokk:
1:100

A3



Oslotre Arkitekter
Tollbugata 6B
0152Oslo

Prosjekt:
Pergola Agnes Brygge
Agnes Brygge 51 Stavern
4046/324/31

Status:
Byggemelding
Dato opprettet:
30.11.2023

Tegner / kontroll
KW /

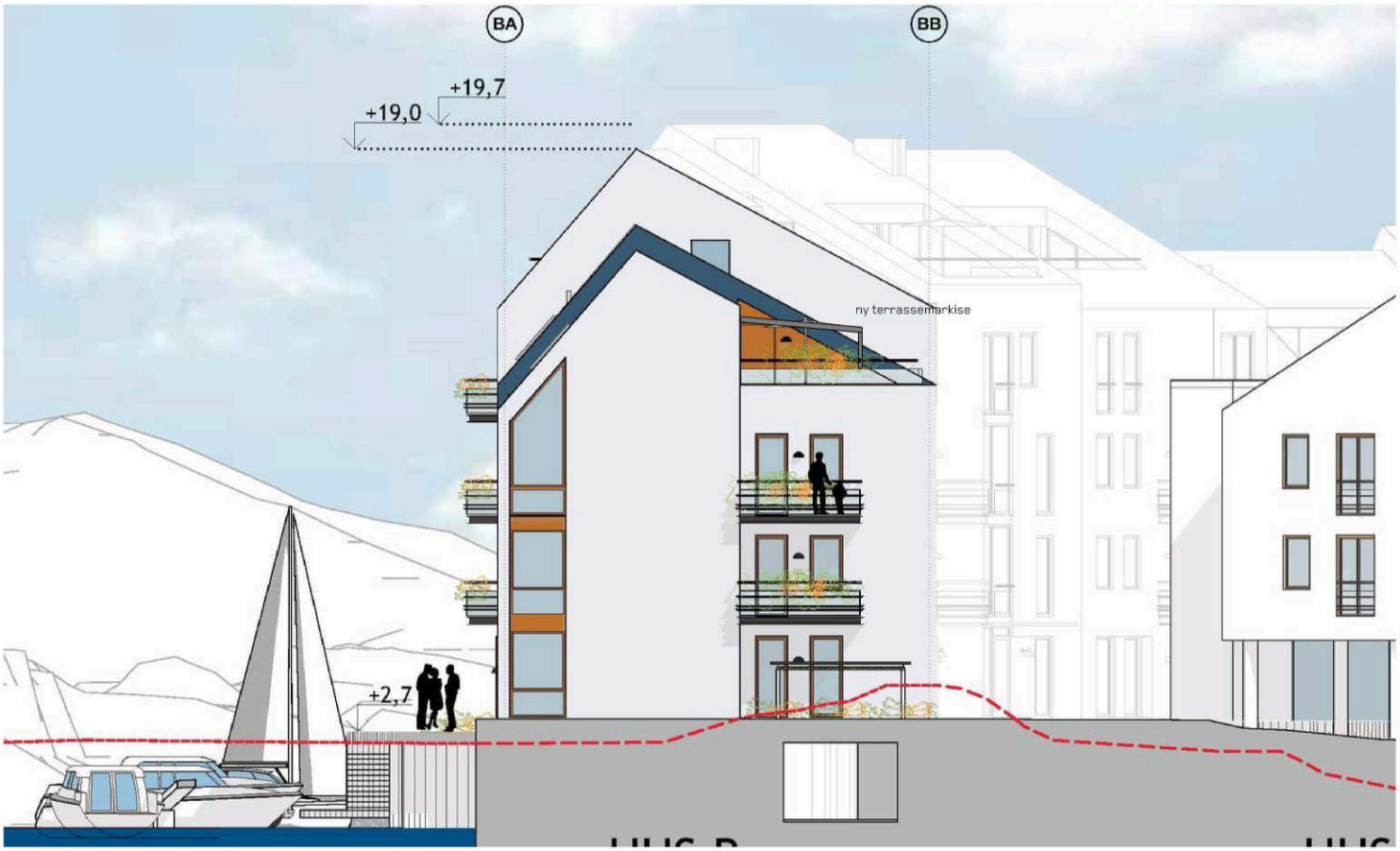
Dato publisert:
30.11.2023

Revisjon:

NB!
Ikke for bygging!
Alle mål må kontrolleres på stedet.
Bygges iht. TEK17 og Byggforsk!

Tegningsnavn:
Ny Fassade Vest
Tegningsnr.:
A4-03
Målestokk:
1:100

A3



Oslotre Arkitekter
Tollbugata 6B
0152Oslo

Prosjekt:
Pergola Agnes Brygge
Agnes Brygge 51 Stavern
4046/324/31

Status:
Byggemelding
Dato opprettet:
30.11.2023

Tegner / kontroll
KW /

Dato publisert:
30.11.2023

Revisjon:

NB!
Ikke for bygging!
Alle mål må kontrolleres på stedet.
Bygges iht. TEK17 og Byggforsk!

Tegningsnavn:
Ny Fassade Sør
Tegningsnr.:
A4-04
Målestokk:
1:100

A3

Innkalling til årsmøte for regnskapsåret 2024 for Sameiet Sjøparken Øy 4

Årsmøte

Det innkalles herved til årsmøte i Sameiet Sjøparken Øy 4:

Fredag 09.05.2025 16:00 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 leder for 1 år
- 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
- 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 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:

Fra Labo:

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 1 år

Styreleder Bjørn Frang har 1 år igjen av styreperioden men ønsker å fratre vervet.
Ny styreleder velges for 1 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Per Arne Dahl er på valg. Valg for 2 år.
Styremedlem Runa Mannhart Hoff er på valg. Valg for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Tom Engebretsen er på valg. Valg for 1 år.
Varamedlem Tove Solfrid Sletten er på valg. Valg for 1 år.

4.4 Valg av valgkomite

I valgkomiteen: Randi Brændhaugen og Elisabeth Strauman Frang

5. Godtgjørelse

Informasjon fra styret for året 2024 Sameiet Sjøparken Øy 4

Generelle opplysninger om Sameiet Sjøparken Øy 4

Sameiet ligger i Larvik kommune. Sameiets formål er å ivareta interessene til sameiet som fellesskap og de enkelte seksjonseierne. Sameiet består av 55 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919828560. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 4046/324

Styret

Siden forrige årsmøte har sameiets styre bestått av:

Styreleder, Bjørn Frang
Styremedlem, Runa Mannhart Hoff
Styremedlem, Per Arne Dahl
Styremedlem, Arne Høgstedt
Varamedlem, Tom Engebretsen
Varamedlem, Tove Solfrid Sletten

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: sjoparkpost@gmail.com

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt møter etter behov.

Saker som styret har arbeidet med:

a. Flomsikring utført

b. Skifte av branndører i garasjen

c. Skifte av ekstra ventilasjon i garasjen

d. Telefonnett som er operativt i kjelleren.

e. Ryddet i varmekabler i nedkjøringen til garasjen.

f. Nedløpsrørene fra balkongene ordnet

g. Reparert betongen

Saker som styret har under arbeid og planlegging:

a. Installasjon av heiser

b. Rensing av tak (mose på tak)

c. Pumpe i utjevningskum - garasje

d. Avløp W Neergård

e. Forsikringssak lekkasje i 69

f. Inspeksjon av ventilasjonskanaler

g. Skifte av filter

h. Skoddskifte, reklamere på kvaliteten på utført arbeid.

i. Avrenning fra verandaer

j. Bruk av Heime

k. Telenor abonnement

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 omsatt 3 boliger i sameiet. Styret ønsker alle nye beboere velkommen.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

MinSide

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

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

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

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 underskudd dekkes av sameiets annen egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2024 / 07.04.2025
Styret i Sameiet Sjøparken Øy 4

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 for Sameiet Sjøparken Øy 4

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 370 901	1 346 136	1 366 000	1 365 500
Innkrevde garasjekostnader		67 200	67 200	67 000	67 000
Innkrevd kabel-tv og bredbånd		342 540	342 540	343 000	343 000
Innkrevd kontingent		290 400	290 400	290 000	313 500
Andre driftsinntekter	1	144 657	163 783	174 000	169 000
Sum inntekter		**2 215 698**	**2 210 059**	**2 240 000**	**2 258 000**
Kostnader					
Personalkostnader	2	133 831	17 202	18 000	18 000
Styrehonorar		128 000	122 000	128 000	133 000
Revisjonshonorar		7 338	6 984	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		109 744	105 354	111 000	114 000
Vedlikehold	4	548 442	923 665	370 000	390 000
Kabel-tv og bredbånd		342 540	363 795	343 000	343 000
Forsikring		154 955	146 185	154 000	172 000
Energi og strøm		402 602	443 935	469 000	390 000
Andre driftskostnader	5	488 581	482 672	526 000	524 000
Sum kostnader		**2 316 033**	**2 611 793**	**2 126 000**	**2 091 000**
Driftsresultat		**-100 335**	**-401 733**	**114 000**	**167 000**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		69 772	12 193	70 000	45 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**69 772**	**12 193**	**70 000**	**45 000**
Årsresultat		**-30 563**	**-389 540**	**184 000**	**212 000**

Resultatdisponering:

Se egenkapitalnote

Balanse pr 31.12.24 for Sameiet Sjøparken Øy 4

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	307 355	307 355
Sum anleggsmidler		**307 355**	**307 355**
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 536	1 273
Forskuddsbetalte kostnader		234 221	217 946
Andre fordringer		4 681	5 170
Sum fordringer		**243 438**	**224 388**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		523 266	611 077
Innestående på særvilkår		1 065 576	1 500 000
Sum bankinnskudd og kontanter		**1 588 842**	**2 111 077**
Sum omløpsmidler		**1 832 280**	**2 335 466**
SUM EIENDELER		**2 139 634**	**2 642 820**

Balanse pr 31.12.24 for Sameiet Sjøparken Øy 4

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	6	1 877 486	1 877 486
Årets resultat	6	-30 563	0
Sum egenkapital		**1 846 923**	**1 877 486**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 295	3 444
Leverandørgjeld		216 397	403 991
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		12 865	0
Annen kortsiktig gjeld		60 154	357 899
Sum kortsiktig gjeld		**292 711**	**765 334**
Sum gjeld		**292 711**	**765 334**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 139 634**	**2 642 820**

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
Byggestrøm	4 536	3 750
Vannmålere varmt tappevann	99 000	98 550
Strøm elbil	41 121	61 483
Sum	**144 657**	**163 783**

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn	90 200	0
Opptjente feriepenger	11 275	0
Arbeidsgiveravgift	30 766	17 202
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	1 590	0
Sum	**133 831**	**17 202**

Ansatte

Boligselskapet har ingen ansatte.

Note 3 - Avskrivninger / anleggsmidler

	Ladesystem for elbil	Glasscontainer
Anskaffet i år:	2019	2020
Kostpris 01.01	229 750	77 605
+ Nyanskaffelser i året	0	0
- Salg / utrangering i løpet av året	0	0
Kostpris 31.12	**229 750**	**77 605**
Samlede avskrivninger 01.01	0	0
+ Avskrivninger i året	0	0
Samlede avskrivninger 31.12	**0**	**0**
Bokført 31.12	**229 750**	**77 605**

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold og sevice heis	124 920	117 520
Vedlikehold VVS	51 101	154 135
Vedlikehold elektro	5 338	79 799
Vedlikehold uteanlegg	6 740	0
Vedlikehold snekkerarbeid	0	305 180
Vedlikehold malerarbeid	8 500	4 919
Vedlikehold garasjer/parkering	37 172	76 434
Vedlikehold glass/vinduer	5 029	0
Vedlikehold blikkenslager	2 287	0
Vedlikehold dører	749	66 778
Vedlikehold tak	0	50 000
Vedlikehold brann/alarm/nødlys/sprinkleranlegg	58 018	0
Vedlikehold ventilasjon	248 589	68 902
Sum	**548 442**	**923 665**

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Renhold, evnt. matter	97 546	96 889
Drift ladestasjon elbil (belastes KUN brukerne)	9 092	9 215
Innkjøp av inventar og utstyr	4 545	10 165
Driftsmateriell	934	0
Lisensavgift	1 012	248
Snørydding/sandstrøing	14 381	17 805
Vakthold/alarm	11 237	10 559
Vaktmestertjenester	49 780	36 107
Velforeningskontingent	290 400	290 400
Gaver, fradragsberettiget	750	1 470
Kontingent NBBL	5 496	5 496
Kostnader vedr. styrearbeid	70	0
Servering/tilstelning beboere	0	1 506
Bank- og betalingsgebyr	3 337	2 692
Andre gebyrer og driftskostnader	0	121
Sum	**488 581**	**482 672**

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital pr. 01.01	1 877 486	2 267 027
+/- Årets resultat	-30 563	-389 540
Sum egenkapital pr 31.12	**1 846 923**	**1 877 486**

Note 7 - 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	1 570 132	1 959 672	1 570 132	1 539 569
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	-30 563	-389 540	184 000	212 000
B. Årets endring disponible midler	**-30 563**	**-389 540**	**184 000**	**212 000**
C. Disponible midler	**1 539 569**	**1 570 132**	**1 754 132**	**1 751 569**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sjøparken Øy 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sjøparken Øy 4

Styreleder	Bjørn Frang (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Arne Høgstedt (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Runa Mannhart Hoff (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Per Arne Dahl (sign.)	04.04.2025

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 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sjøparken Øy 4 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 kontantstrømmer 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: VZVLJ-91JN1-31K0Y-1E5Q7-PQZ9H-STBZC

© 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: VZVLJ-91JN1-31K0Y-1E5Q7-PQZ9H-STBZC

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
2025-04-11 13:57:51 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VZVLJ-91JN1-31K0Y-1E5Q7-PQZ9H-STBZC

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.

Innkalling til digitalt ekstraordinært årsmøte

Digitalt ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til digitalt ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sjøparken Øy 4:

torsdag 30.10.2025, 09:00. Møtet avholdes digitalt.

Til behandling

1 Konstituering
1.1 Valg av møtereferent
1.2 Valg av en til å signere protokollen i tillegg til møtereferent
1.3 Godkjenne innkalling og saksliste
2 Valg av revisor

1. Konstituering

Velkommen til digitalt ekstraordinært årsmøte.

1.1 Valg av møtereferent

LABO skriver protokollen i etterkant av møtet.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

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

LABO velger en til å signere protokollen i etterkant av møtet.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

1.3 Godkjenne innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innkallingen og sakslisten godkjent.

2. Valg av revisor

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

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

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

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

Eierseksjonssameiet samtykker til at KPMG AS kan overføre alle

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sjøparken Øy 4 fredag 31.05.2024 kl. 16:00 - i lokalene til Sjøparken "Et sted å være".

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: 13
Antall stemmeberettigede: 17
Antall fullmakter: 9

Fra Labo: Janne Balberg Kvisvik

Vedtak:
Årsmøte er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Janne Balberg Kvisvik

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Til møtereferent ble valgt: Janne Balberg Kvisvik

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

Vedtak:
Til å signere protokollen ble valgt: Runa Mannhart Hoff og Elisabeth Strauman Frang

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 Bjørn Frang er på valg

Vedtak:
Til styreleder ble valgt Bjørn Frang for 2 år.

4.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem Arne Høgstedt på valg

Vedtak:
Til styremedlem ble valgt Arne Høgstedt for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Tom Engebretsen er på valg
Varamedlem Tove Solfrid Sletten er på valg

Vedtak:
Til varamedlem ble valgt Tom Engebretsen for 1 år.
Til varamedlem ble valgt Tove Solfrid Sletten for 1 år.

4.4 Valg av 2 representanter til årsmøte i Sjøparken Driftsforening

Vedtak:
Bjørn Frang og Per Arne Dahl ble valgt som representanter til årsmøtet i Sjøparken Driftsforening

4.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Til valgkomité ble valgt: Randi Brændhaugen og Elisabeth Strauman Frang

5. Godtgjørelse

Vedtak:
Styret fikk kr. 128 000,- til fordeling.

6. Søknad om solskjerming

Tiltaket gjelder Agnes Brygge 61, gnr/bnr 4046/324

Se vedlagt søknadstekst med bilder.

Vedtak:
Søknad om etablering av pergola på takterrasse til Agnes Brygge 61 godkjennes på følgende vilkår:

- duken må ha oransje farger i samsvar med sameiets vedtekter

- seksjonseier må innhente nødvendig tillatelse fra Larvik kommune og styret skal ha kopi av ferdigattest senest 01.01.2025. Foreligger ikke tillatelse og ferdigattest på dette tidspunktet må pergolaen fjernes

-styret ser på muligheten for å kunne godkjenne tilsvarende pergolaer på takterrasser i sameiet og evt vedtektsfeste dette

Forslaget ble vedtatt med 12 stemmer for, 5 stemmer mot

Møtet hevet kl. 16.45

Protokoll for Sameiet Sjøparken Øy 4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Janne Balberg Kvisvik (sign.)	03.06.2024
Sekretær	Janne Balberg Kvisvik (sign.)	03.06.2024
Protokollvitne	Runa Mannhart Hoff (sign.)	03.06.2024
Protokollvitne	Elisabeth Strauman Frang (sign.)	08.06.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sjøparken Øy 4 fredag 09.05.2025 kl. 16:00 - Lokalene til Sjøparken.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Vedtak:
Antall til stede: 15
Antall stemmeberettigede til stede: 11
Antall fullmakter: 1
Totalt antall stemmeberettigede: 12

Fra Labo: Janne Balberg Kvisvik

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Janne Balberg Kvisvik

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Til møtereferent ble valgt: Janne Balberg Kvisvik

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

Vedtak:
Til å signere protokollen ble valgt: Per Arne Dahl og Bent Brugård

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

Vedtak:
Det var ingen merknader til innkallingen eller sakslisten. Møtet ble erklært for lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Vedtak:
Informasjonen fra styret ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 1 år

Styreleder Bjørn Frang har 1 år igjen av styreperioden men ønsker å fratre vervet.
Ny styreleder velges for 1 år.

Vedtak:

Til styreleder ble Bent Brugård valgt for 1 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Per Arne Dahl er på valg. Valg for 2 år.
Styremedlem Runa Mannhart Hoff er på valg. Valg for 2 år.

Vedtak:

Til styremedlem ble valgt:

Per Arne Dahl for 2 år.
Runa Mannhart Hoff for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Tom Engebretsen er på valg. Valg for 1 år.
Varamedlem Tove Solfrid Sletten er på valg. Valg for 1 år.

Vedtak:

Til varamedlem ble valgt:

Tom Engebretsen for 1 år.
Trevor Moen for 1 år.

4.4 Valg av valgkomite

I valgkomiteen: Randi Brændhaugen og Elisabeth Strauman Frang

Vedtak:

Til valgkomité ble valgt:

Sverre Runningshaugen og Sverre Sand.

5. Godtgjørelse

Vedtak:

Styret fikk kr. 150 000,- til fordeling.

Møtet hevet kl. 16.40

Protokoll for Sameiet Sjøparken Øy 4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Janne Balberg Kvisvik (sign.)	12.05.2025
Sekretær	Janne Balberg Kvisvik (sign.)	12.05.2025
Protokollvitne	Bent Brugård (sign.)	12.05.2025
Protokollvitne	Per Arne Dahl (sign.)	12.05.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sjøparken Øy 4 torsdag 30.10.2025 kl. 09:00 - Digitalt.

Antall seksjoner som har avgitt stemme: 11

1. Konstituering

1.1 Valg av møtereferent

LABO skriver protokollen i etterkant av møtet.

Vedtak:
Tatt til orientering med 9 stemmer.

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

LABO velger en til å signere protokollen i etterkant av møtet.

Vedtak:
Tatt til orientering med 9 stemmer.

Valgt til å signere protokollen: Bent Brugård og sekretær Vibeke Knutsen.

1.3 Godkjenne innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen og sakslisten godkjent.

Totalt antall stemmer: 9
Blankt: 1
For: 8

2. Valg av revisor

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

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

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

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

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

Totalt antall stemmer: 9
Blankt: 1
For: 8

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Sjøparken Øy 4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Sekretær	Vibeke Knutsen (sign.)	03.11.2025
Protokollvitne	Bent Brugård (sign.)	03.11.2025

Boligopplysninger:

Sameiet Sjøparken Øy 4		Vår ref.:	245/4	Fødselsdato eier:	04.05.1959
Agnes Brygge 63		Type:	Eierseksjonssameie	Fødselsdato medeier:	24.08.1962
3290 STAVERN		Eiere:	Trevor Moen, Wenche Moen		
Organisasjonsnr:	919 828 560	Seksjonsnr:	4		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 357

Felleskostnader:	Fellesutgifter brøkfordeling	1 446
	Fellesutgifter lik fordeling	667
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	519
	1 Garasjeplass	100
	Driftsforeningen	475
	Varmtvann	150

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 3 355

Felleskostnader:	Fellesutgifter brøkfordeling	1 353
	Fellesutgifter lik fordeling	758
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	519
	1 Garasjeplass	100
	Driftsforeningen	475
	Varmtvann	150

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	5 361
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	288 688

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Bent Brugård
Adresse:	Agnes Brygge 67
Postnr/-sted:	3290 STAVERN
Telefon:	Mob.: 90853506
E-post:	sjoparkpost@gmail.com
Webside:	labo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 27.11.2025

Utestående saldo: 0

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	5 361	Andre inntekter:	1 072
Annen formue:	33 684	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2017
Gårds/bruksnr:	4046/324 - seksjon:4
Bygningstype:	Høyblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0001675612

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.11.2017			SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Ja	BRA	102.3		

Boligopplysninger:

Sameiet Sjøparken Øy 4	Vår ref.:	245/4	Fødselsdato eier:	04.05.1959
Agnes Brygge 63	Type:	Eierseksjonssameie	Fødselsdato medeier:	24.08.1962
3290 STAVERN	Eiere:	Trevor Moen, Wenche Moen		
Organisasjonsnr: 919 828 560				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	1376
Fasiliteter:			

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

Sted:_____ Dato:_____

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

Trevor Moen
Andelseiers underskrift

Wenche Moen
Ektefelles-/Andelseiers underskrift

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET SJØPARKEN ØY 4

Sist endret i årsmøte 8. februar 2018, vedtatt årsmøte 29.05.2020

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Sjøparken Øy 4 (**Sameiet**). Sameiet eier eiendommen gnr. 4046, bnr, 324 i Larvik kommune (**Tomten**), og den der oppførte bebyggelse (**Bebyggelsen**). Tomten og Bebyggelsen omtales samlet som **Eiendommen**. Sameiet opprettes ved seksjoneringsbegjæring som tinglyses.

Sameiet vil være et av flere eierseksjonssameier/eiendommer innenfor utbyggingsområdet «Sjøparken». Sjøparken vil bli bygget ut i flere byggetrinn. Utbygger av Sjøparken er Agnes Utvikling AS (**AU**) og Agnes Boligutvikling AS (**ABU**) (AU og ABU samlet kalt **Utbygger**).

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Sameiet består av totalt 55 boligseksjoner. For hver seksjon/bruksenhet er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

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

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

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

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

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

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

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

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

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

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

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

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

Bestemmelsen i dette punkt 2.3.3, første avsnitt, gjelder ikke bruk av atkomstveier over arealer som er beregnet til bruk for seksjonseierne i felleskap, de øvrige seksjonseierne i Sjøparken og/eller allmennheten.

2. 3. 4 Rett til allmenn ferdsel, tilgang til sjø/bryggekant og adkomst over parkeringsplasser

Allmennheten har adkomstrett over Sameiets eiendom for bruk av moloen og den kommunale kyststien.

Eiere og brukere av båtplasser/bryggeanlegg beliggende på Sameiets eiendom (**Bryggeanlegget**) har rett på tilgang til Bryggeanlegget og båtplassene. Bryggeanlegget driftes av et bryggesameie som har det fulle økonomiske ansvaret for Bryggeanlegget til og med festepunktene til moloen og til spunt under bryggekant tilhørende Sameiet, samt teknisk infrastruktur fra Bryggeanlegget og frem til avlesningspunkter innenfor Bebyggelsen til Sameiet.

Eiere av parkeringsplasser markert som HC-plasser i garasjeanlegget plikter å gi eiere av innenfor liggende bod uhindret adkomst over parkeringsplassen.

Sjøhuset på gnr 4046, bnr 323, med beliggenhet nærmest Eiendommen, har vederlagsfri rett til å benytte fortau ved nedkjøringsrampen på Eiendommen til å snu kjøretøy ut fra sjøhusets parkeringsplass.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasje skillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Innglassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsansvar for bygningsmessige oppføringer og installasjoner i tilknytning til seksjonseierens bolig, som ikke var en del av standardleveransen fra utbyggeren. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige utskiftinger.

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

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

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

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

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

3. 2 Fellesarealer

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

3.3 Parkeringsanlegget

Garasjeanlegget er seksjonert som fellesareal. Garasjeplassene vil bli tillagt seksjonene som tilleggsdel.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall garasjeplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (**HC-plasser**). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for seksjonseiere med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelse. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Slik tilgjengelighet sikres ved at styret ved dokumentert behov for HC-plass kan gjennomføre bytte/overføring

av HC-plass til seksjonseier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede mot at vedkommende stiller sin opprinnelige plass til disposisjon for Sameiet. Rettigheter og plikter i henhold til vedtekter og eventuelt ordensregler gjelder tilsvarende.

Seksjonseier som har parkeringsplass i garasjeanlegget har ikke tilgang til uttak av strøm til ladning av el-bil med mindre dette er godkjent av og avtalt skriftlig med styret. Eier av parkeringsplass kan, etter godkjenning fra styret, selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk. Etablert strømkontakt i tilknytning til bod er ikke til bruk for ladning av el-bil, frysere, kjøleskap og lignende. Kapasiteten til denne kursen tillater kun korte ladninger av småverktøy, el-sykkel etc.

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

Utbygger eier og har vederlagsfri disposisjonsrett til usolgte parkeringsplasser inntil disse er solgt mot å betale vanlige felleskostnader som til enhver tid gjelder for parkeringsplasser. Den samme retten gjelder usolgte båtplasser i Bryggeanlegget på Sameiets eiendom. Utbygger forbeholder seg retten til å seksjonere parkeringsplassene som en eller flere næringsseksjoner, og sameiet plikter å medvirke til en slik reseksjonering.

Seksjonseierne plikter å medvirke til reseksjonering av Sameiet ved salg av parkeringsplasser som tilleggsdeler, samt ved endret organisering på grunn av HC-plasser. Ved eventuell reseksjonering dekkes kostnaden av Sameiet.

Parkeringsplassene kan ikke selges separat til andre enn seksjonseiere i Sameiet, men Utbygger kan leie ut usolgte parkeringsplasser til eksterne.

4. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter

nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder.

Kostnadene for varmtvann skal fordeles etter forbruk, basert på avlesing av målere i hver seksjon. Dersom administrasjonskostnadene ved slik metode utgjør mer enn 25% av de faktiske beregnede kostnader for det samlede energiforbruk, skal sameiebrøken legges til grunn for fordeling.
Med administrasjonskostnader forstås alle kostnader for avlesing, rapportering, forretningsførsel og fakturering. Når avlesing av måler skal foretas er seksjonseier selv ansvarlig for utførelsen.

Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles likt pr seksjon dersom dette ikke faktureres den enkelte seksjonseier direkte.

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

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

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

6. ÅRSMØTET

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

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

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

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og

underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6. 2 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

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

folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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

7. STYRET

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

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

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal koordinere arbeidet sitt med Sjøparken Driftsforening, Bryggesameiet og øvrige eiendommer/eierseksjonssameier i Sjøparken.

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

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

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

7. 3 Styremøter
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRE

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

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Alle bygningsmessige tiltak og installasjoner på sameiets bygninger og tomt, herunder utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, oppsetting av utvendig solskjerming, pergola, skillevegger og markiser, krever forhåndssøknad og samtykke fra styret. Tiltak som nevnt i vedtektenes pkt. 6.4, 3 ledd krever i tillegg samtykke fra generalforsamlingen med 2/3 flertall. Endring av fasadekledning og farger kan ikke utføres uten dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser.

Skille mellom de ulike private oppholdsarealene på plan 1, i form av beplantning, levegg el., tillates med en utstrekning på maksimalt 2 meter ut fra yttervegg og høyde maks 1,8 meter. Valgt løsning skal ivareta hensynet til naboene og sameiet som sådan, herunder estetiske hensyn og solforhold

Ved montering av solavskjerming må veggens bæreevne og regntetthet hensyntas.

Det tillates montering av pergola / markiser på takhager og på private oppholdsarealer på plan 1. Følgende markiser og screens skal benyttes:

- Markise takterrasse og 1.etasje: Casabox BX2000. Duk farge 24 462, - med alle skinner og beslag farge RAL 7021.
- Screenduk alle vinduer: Tibelly Zip screen. Duk farge T 71611, - med alle skinner og beslag farge RAL 7021.
- Oppsetting av pergola reguleres også gjennom punkt 9, første ledd.

Eksempel på leverandør: Fram Persienne og Markise AS, Markisebutikken Celcius

Den enkelte seksjonseier har selv ansvar for å innhente nødvendige offentlige tillatelser etter at samtykke er gitt av årsmøtet/styret.

På privat brygge mot kanal og leiligheter som har uteplass mot internvei skal markisens bredde følge overliggende balkong/terrasse, monteres til stålet i underkant av denne og stikke maksimalt 2 meter ut fra fasadelivet. For øvrig er det ikke tillatt med markiser. På takhagene skal markisen monteres på yttervegg i lik høyde i alle enheter.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke

er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt igangsettelsestillatelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Merkostnader for sameiet som følge av byggetiltak, f.eks. økt forsikringspremie, belastes den enkelte seksjonseier som økning i felleskostnader.

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

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

11. MISLIGHOLD

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

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

12. FRAVIKELSE

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

13. MINDRETALLSVERN

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

14. FORRETNINGSFØRER

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

Det er inngått avtale med LABO om forretningsførsel i 3 år fra Sameiets stiftelsestidspunkt.

15. REVISJON OG REGNSKAP

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

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

18. MIDLERTIDIG VEDTEKTSBESTEMMELSE

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

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

Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger eller deres rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller når første bolig i siste byggetrinn i prosjektet Sjøparken er overlevert, uten behandling i årsmøtet.

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:
Agnes brygge 63, 3290 Stavern
Gnr. 4046, Bnr. 324, Snr. 4, Larvik kommune

Oppdragsnummer:
52250125

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.
