Egenerklæring

Frankendalsbakken 9C, 3262 LARVIK

16 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Frankendalsbakken 9C	Frankendalsbakken 9C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om selger

Selger

Støvland, Eskil

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Eskil Støvland

Date

2026-03-16

Identification

Eskil Støvland

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Eskil Støvland	16/03-2026 14:35:31	BankID OIDC High

Frankendalsbakken 9C
3262 LARVIK

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i flermannsbolig
Byggeår:	1935
BRA:	64 m^2
BRA-i:	54 m^2
Rapportdato:	9.3.2026 (Gyldig til 9.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	4	1	0

GNR: 3020 BNR: 438 SNR: 4
Jarle Dalen Myrengen
Bygningssakkyndig
Takstmann og Tømrer Jarle Dalen Myrengen
tomrer.dalen@gmail.com
93068094
Frankendalsbakken 9C
3262 Larvik

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40768

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Kontrollen anbefales gjennomført før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	TG3 er satt med bakgrunn i at rommet har behov for renovering.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Kjøkken	TG2 er satt med bakgrunn i observert slitasjegrad.
Varmtvannsbereder	TG2 er satt med bakgrunn i berederens alder.
Øvrige innvendige overflater.	TG2 er satt med bakgrunn i at parkett bærer preg av elde/slitasje.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp	
Rekkverk på terrasse har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.	
Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år	
Slukkeapparat er utgått på dato. Nytt apparat bør anskaffes.	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.3.2026

Rapportdato
9.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Ja Bolig AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkelbefaring.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæring var ikke mottatt på befaringsdagen.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Jarle Dalen Myrengen**	Telefon:	**93068094**
Firma:	**Takstmann og Tømrer Jarle Dalen Myrengen**	Epost:	**tomrer.dalen@gmail.com**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Hesteløkka 4, 3282 Kvelde**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Frankendalsbakken 9C, 3262 Larvik**

Kommunenr:	**3909**	Gårdsnr:	**3020**	Bruksnr:	**438**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**4**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1935** - Bygningen er renovert i 2005.
Boligtype: **Leilighet i flermannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Selveierleilighet i flermannsbolig, beliggende i Larvik kommune. Leiligheten ligger i bygningens første etasje. Adkomst via egen inngangsdør. Felles gruset gårdsplass. Øvrige felles uteareale med plen og diverse beplantning. Oppvarming er elektrisk. Det er pipe, men ikke etablert ildsted. Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Eldre bygning oppført på gråsteinsmurer. Yttervegger, etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Fasade med stående trekledning. Valmet tak tekket med betongtakstein. Vinduer med koblede glass og ytterdør fra ukjent årstall. Terrassedør fra 2004

Leiligheten inneholder: Entre, bad, bod, kjøkken, stue og soverom. Vestvendt terrasse.
Samt bod i felles kjeller.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Selveierleilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**64**	**54** Romfordeling: Entre, bod, bad, kjøkken, stue og soverom.	**10** Romfordeling: Bod i felles kjelleretasje.	**0**	**13**
Totalt m²	**64**	**54**	**10**	**0**	**13**

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Utgang fra kjøkken til vestvendt terrasse. Gulv med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden ble målt til 0,90 meter.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Trevinduer med koblet glass. Ytterdør og terrassedør med glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og ytterdør er fra ukjent årstall. Terrassedør er fra 2004.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Det ble ved hjelp av stikkprøveprinsippet målt høydeforskjeller i stue og på kjøkken.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det registreres skjevheter i målte rom, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 15 - 20 mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkken er antatt fra 2005. Åpen løsning. Innredning med slette fronter. Heltre benkeplate med nedsenket oppvaskkum i metall og ett-greps blandebatteri. Nisje for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Avtrekksvifte er integrert i overskap. Det er ikke etablert komfyrvakt.

Innredningn bærer preg av elde/slitasje og enkelte skader.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Tiltak kan iverksettes ved behov.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Til informasjon: Takhøyde i stue ble målt til 2,39 meter.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på terrasse har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Slukkeapparat er utgått på dato. Nytt apparat bør anskaffes.	

6.6 Avløpsrør

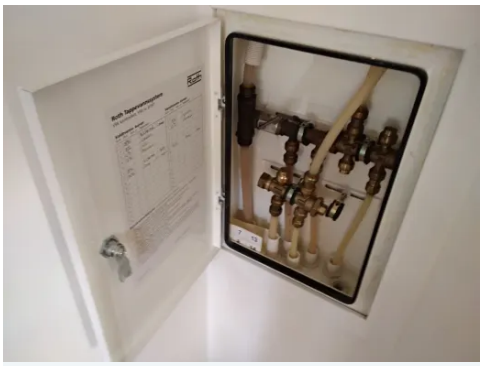
Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsanlegg antas å være fra renovering i 2005.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.7 Vannledninger



Vannskap for rør i rør og stoppekran.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system

Vannskap for rør i rør system og stoppekran er plassert i entre.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er antatt fra renovering i 2005.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

6.8 Elektrisk



Sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

I følge en samsvarserklæring er panelovner skiftet i 2023.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999, ut over for montering av panelovner.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

Det er i hovedsak ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Pga manglende/ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder



VVB

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

2005

Størrelse

115L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

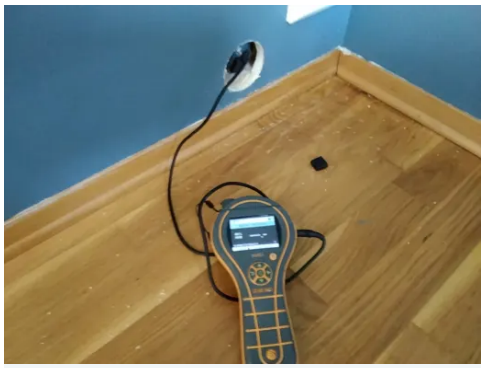
6.11 Våtrom: Bad



Sprukken veggflis opg svertesopp i elastisk fuge.



Fuktproblematikk i himling i dusjsone.



Fuktmålingsresultat.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

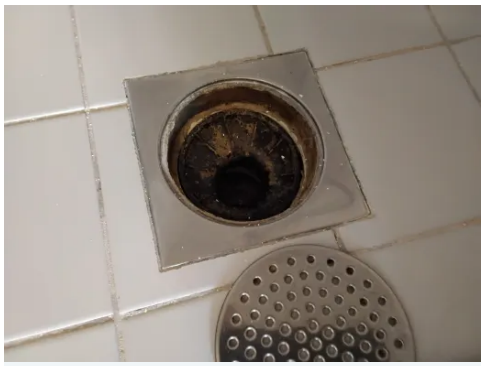
Badet har nådd forventet brukstid og grunnet avvik samlet sett, vurderes det at badet har behov for totalrenovering. Det ble blant annet registrert følgende avvik: Det er ikke etablert tilfredstillende fall til sluk. Sluk er isolert i dusjsonen. -Fare for vannansamling. Det ble registrert sprekker i enkelte gulvfliser og veggfliser. Flisfuger er slitte. Det registreres bomlyf i enkelte gulvfliser. Det er svertesopp i elastiske flisfuger i dusjsone. Tetteskjikt har en alder som tilsier at restlevetid er usikker. Lekkasjesikkerheten rundt sluk/membran/mansjett kan ikke verifiseres. Tak i dusjnisje bærer preg av fuktproblematikk.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende stue. Det ble foretatt fuktmåling med pigg i tilgjengelig treverk, uten at det ble registrert forhøyede verdier.

Anbefalte tiltak

Badet har nådd forventet brukstid, og bør renoveres.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**



Sluk

6.12 Øvrige innvendige overflater.

Beskrivelse

Gulver med parkett. Vegger med malte slette flater og tapet. Himlinger med malte slette flater. Slette innerdører.

Oppsummering **TG-2**

Parkett bærer preg av elde/slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En oppgradering av gulvoverflater bør påregnes.

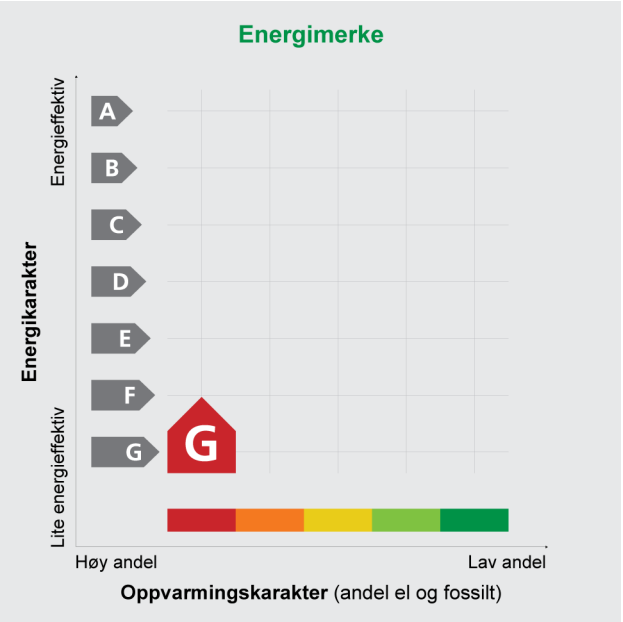
6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

ENERGIATTEST

Adresse	Frankendalsbakken 9 C
Postnr	3262
Sted	LARVIK
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	3020
Bnr.	438
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1152212
Dato	01.07.2020



Innmeldt av	Pål Henning Strandskog

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1935
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Frankendalsbakken 9 C
Postnr/Sted: 3262 LARVIK
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 01.07.2020 13:23:02
Energimerkenummer: A2020-1152212
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Pål Henning Strandskog

Gnr: 3020
Bnr: 438
Seksjonsnr: 4
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00047137	01.09.2025	22-25-0147	MEGLERHUSET LEINÆS AS

Om dokumentet

Ident
2004/8627/30

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

SIDE: 1/13

RETURNERES TIL:

STAVERN TAKSERING AS
STORGATEN 19
3290 STAVERN

TINGLYST
- 8 NOV. 2004
LARVIK TINGRETT
DAGBOKNR. 8627 tlj. dok.

Begjæring om:
[X] Oppdeling i eierseksjoner
[ ] Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0709	LARVIK	3020	438		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
879403162	KONGEN EIENDOM AS	1/1

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	B	52	GB	13	B	47	B	25				37				49			
2	B	52	GB	14	B	80	B	26				38				50			
3	B	52	GB	15	B	44	B	27				39				51			
4	B	52	GB	16	B	52	B	28				40				52			
5	B	52	GB	17	B	44	B	29				41				53			
6	B	52	GB	18				30				42				54			
7	B	52	B	19				31				43				55			
8	B	52	B	20				32				44				56			
9	B	52	B	21				33				45				57			
10	B	52	B	22				34				46				58			
11	B	52	B	23				35				47				59			
12	B	52	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 891 =nevner: 891

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved rese... ...lt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 8627 Tinglyst: 08.11.2004 Emb. 030
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	
29.09.2004		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ F

SIDE: 2/13

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 169 og § 190).

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
OSLO **29.09.2004**	X → Dennis S.E. Ekpete advokat	

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	
29.09.2004		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/

SIDE: 3/13

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/~~RESEKSJONERING~~

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
3020	438			**kommune**

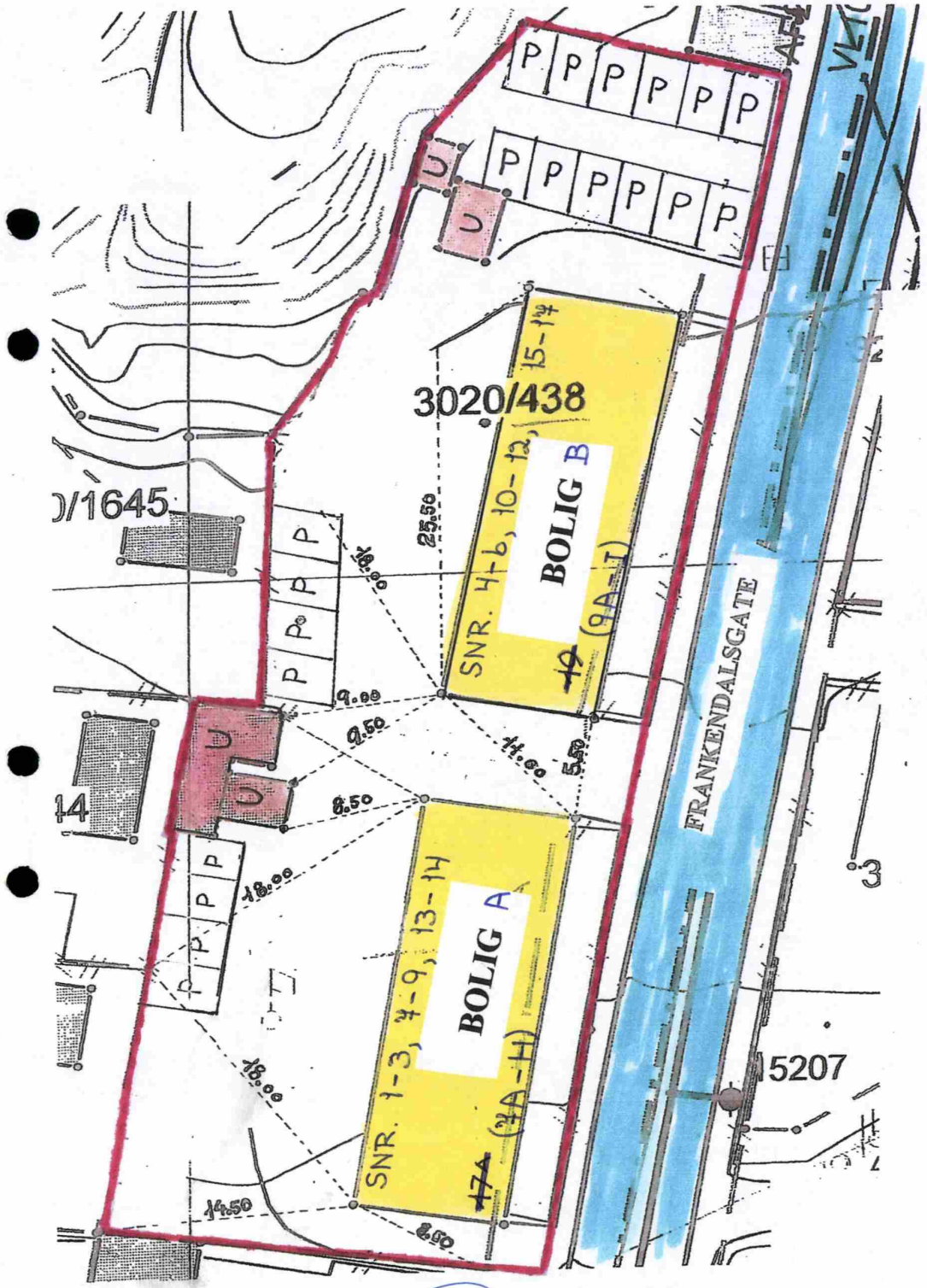
Dato	Stempel og underskrift
27.10.04	LARVIK KOMMUNE PLAN OG BYGGESAK Thorleif Krogli

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	
29.09.2004		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/

SIDE: 5/13

SITUASJONSPLAN

GNR. 3020 BNR. 438 I LARVIK KOMMUNE
FRANKENDALSGATE



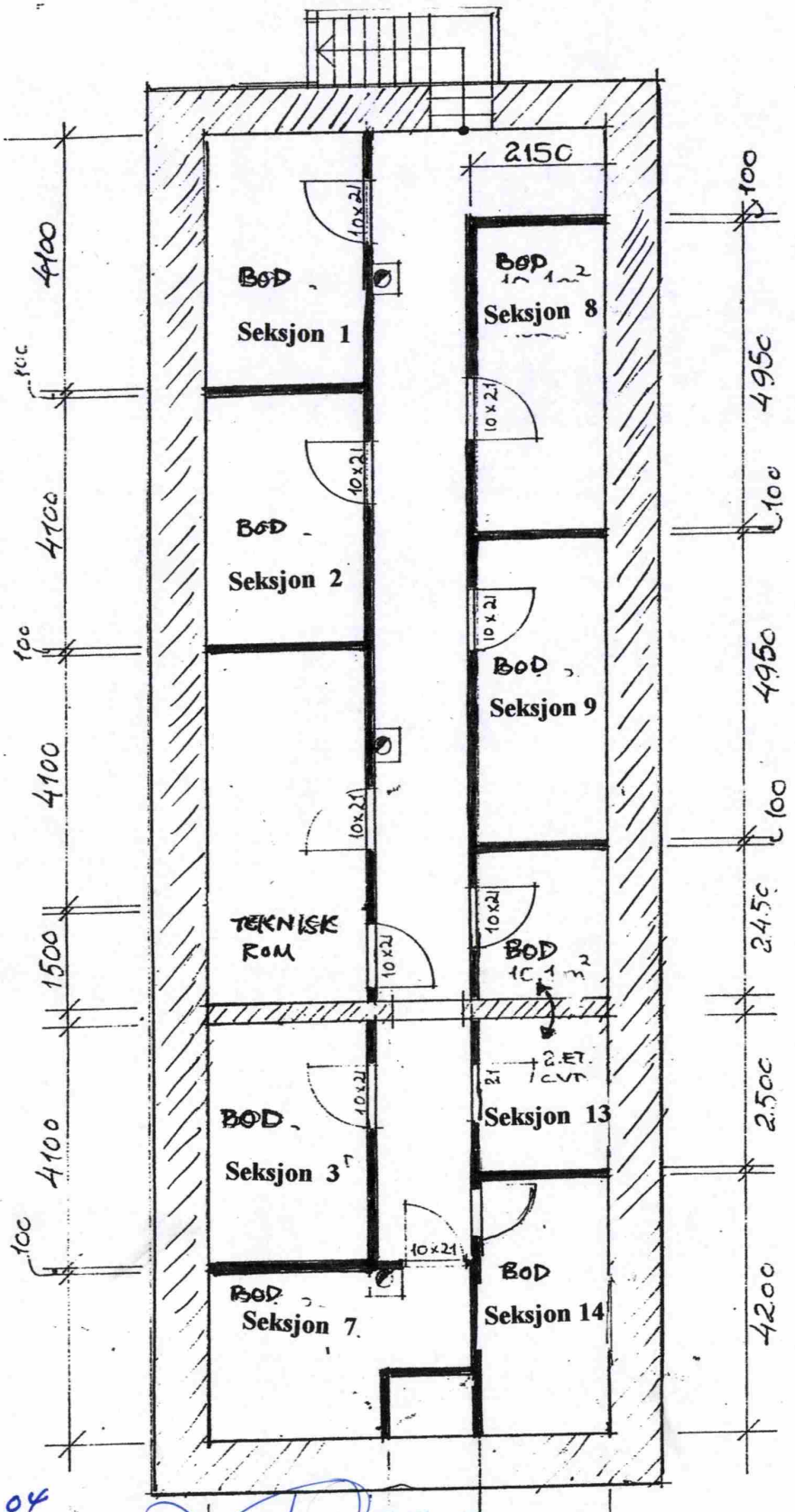
29/09.04
SIGNATUR:

Dennis S.E. Ekpete
advokat

M: 1/250

SIDE: 6/13

PLANTEGNING KJELLERETASJE BYGN. A
GNR.3020 BNR. 438 I LARVIK KOMMUNE
FRANKENDALSGATE



29.09.04

Dennis S.E. Ekpete
advokat

TUR

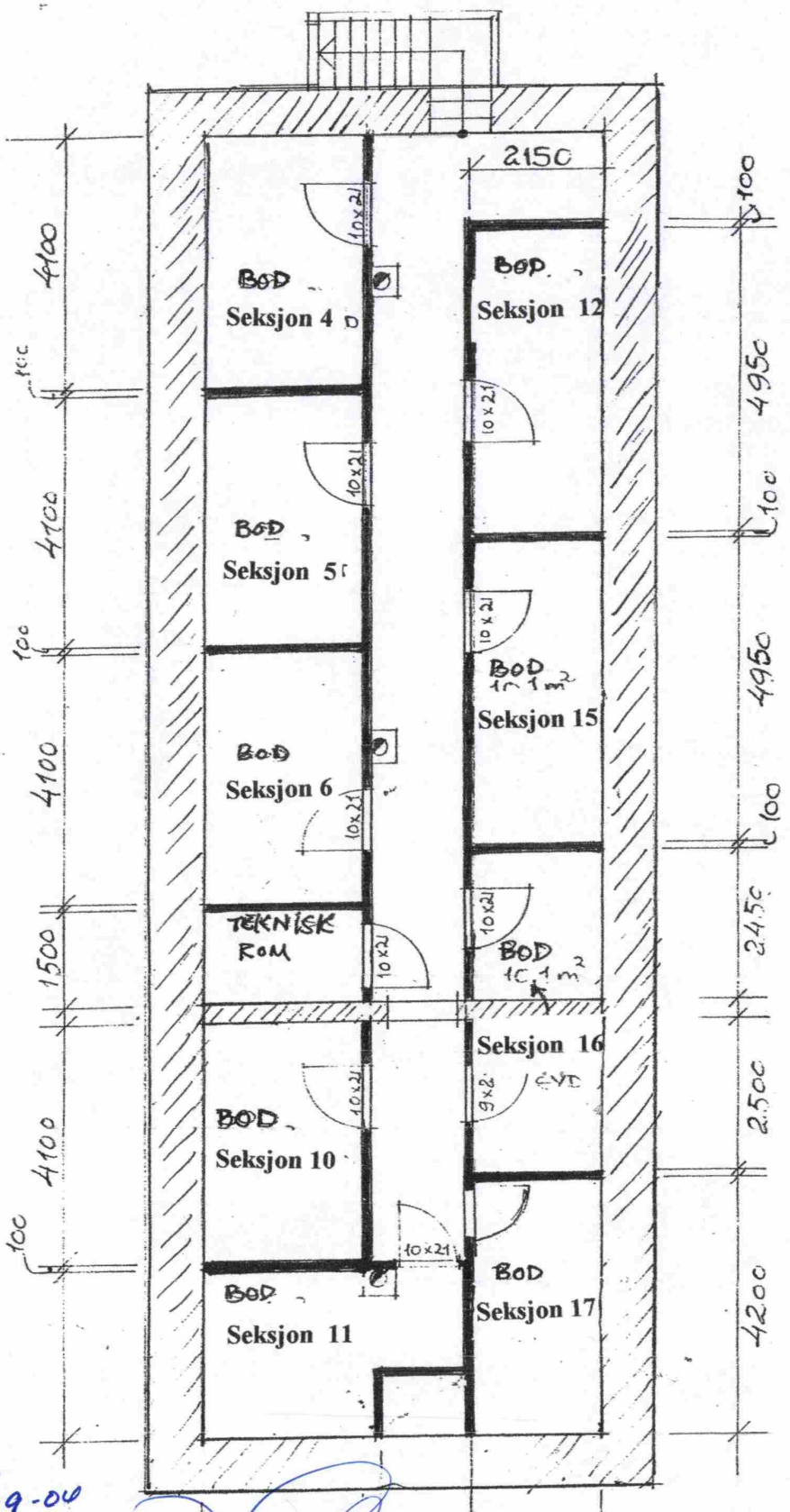
MÅL: 1/100

SIDE: 7/13

PLANTEGNING KJELLERETASJE BYGN. B

GNR.3020 BNR. 438 I LARVIK KOMMUNE

FRANKENDALSGATE



29/09-04

SIGNATUR

Dennis S.E. Ekpete
advokat

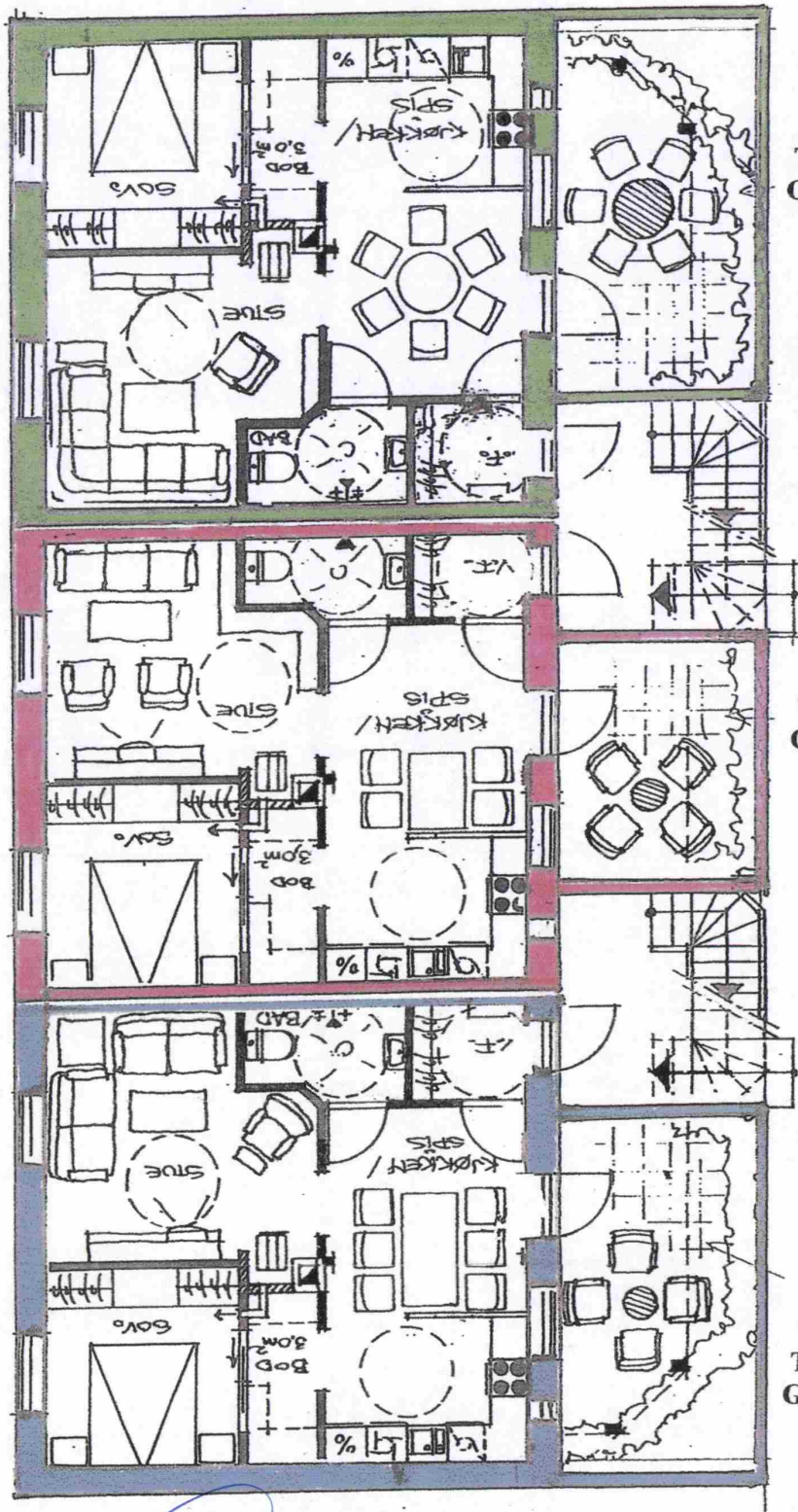
MÅL: 1/100

SIDE: 8/13

PLANTEGNING 1. ETASJE BYGN. A

GNR. 3020 BNR. 438 I LARVIK KOMMUNE
FRANKENDALSGATE

SEKSJON NR. 1- 2 - 3



29/9.01 TL

SIGNATUR:

Dennis S.E. Ekpete
advokat

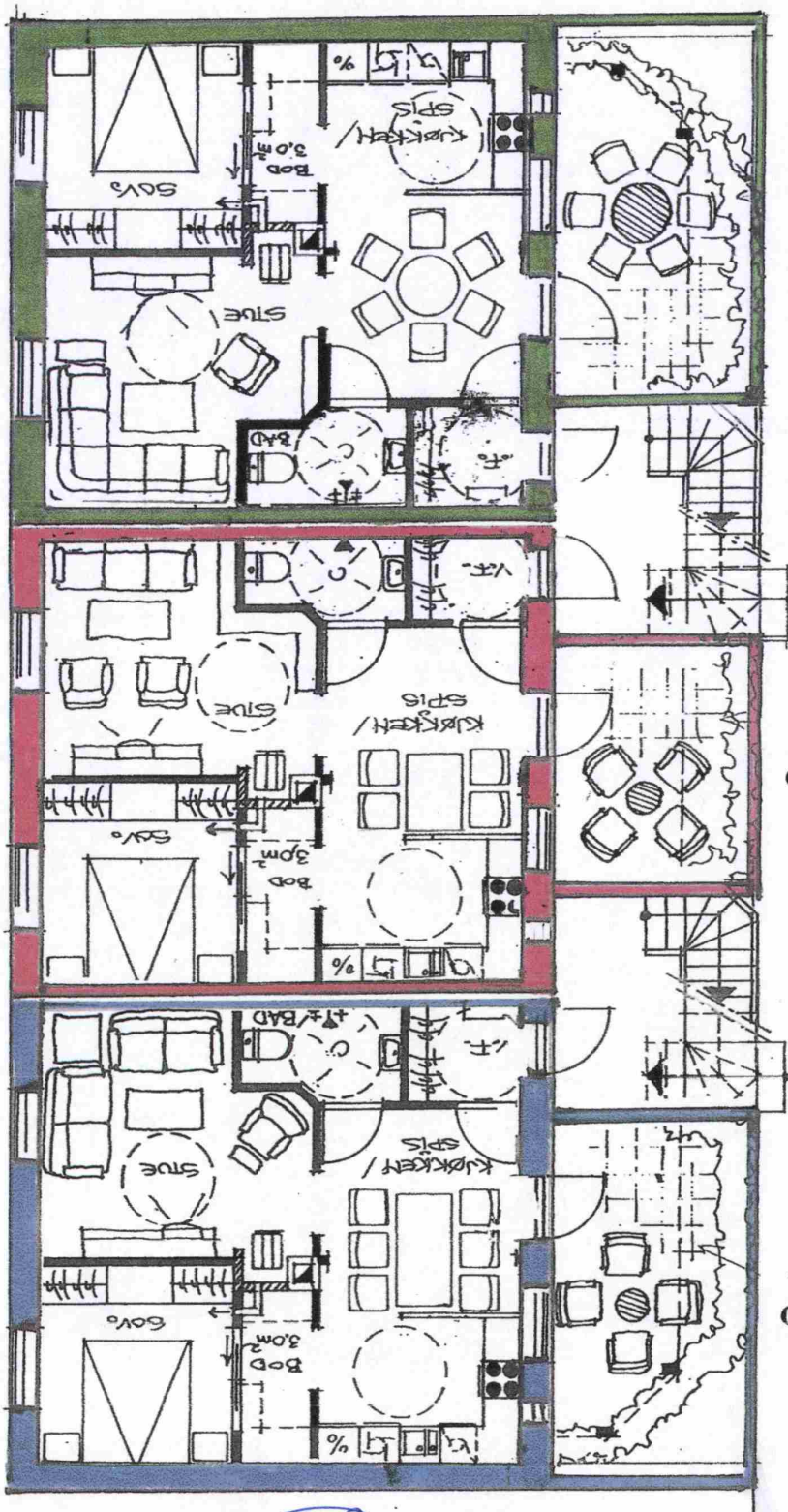
MÅL: 1/100

SIDE: 9/13

PLANTEGNING 1. ETASJE BYGN. B

GNR. 3020 BNR. 438 I LARVIK KOMMUNE
FRANKENDALSGATE

SEKSJON NR. 4 – 5 - 6



TILLEGGSAREAL
GRUNN SEKSJON 4

TILLEGGSAREAL
GRUNN SEKSJON 5

TILLEGGSAREAL
GRUNN SEKSJON 6

29.09.04
TL

SIGNATUR:

Dennis S.E. Ekpete
advokat

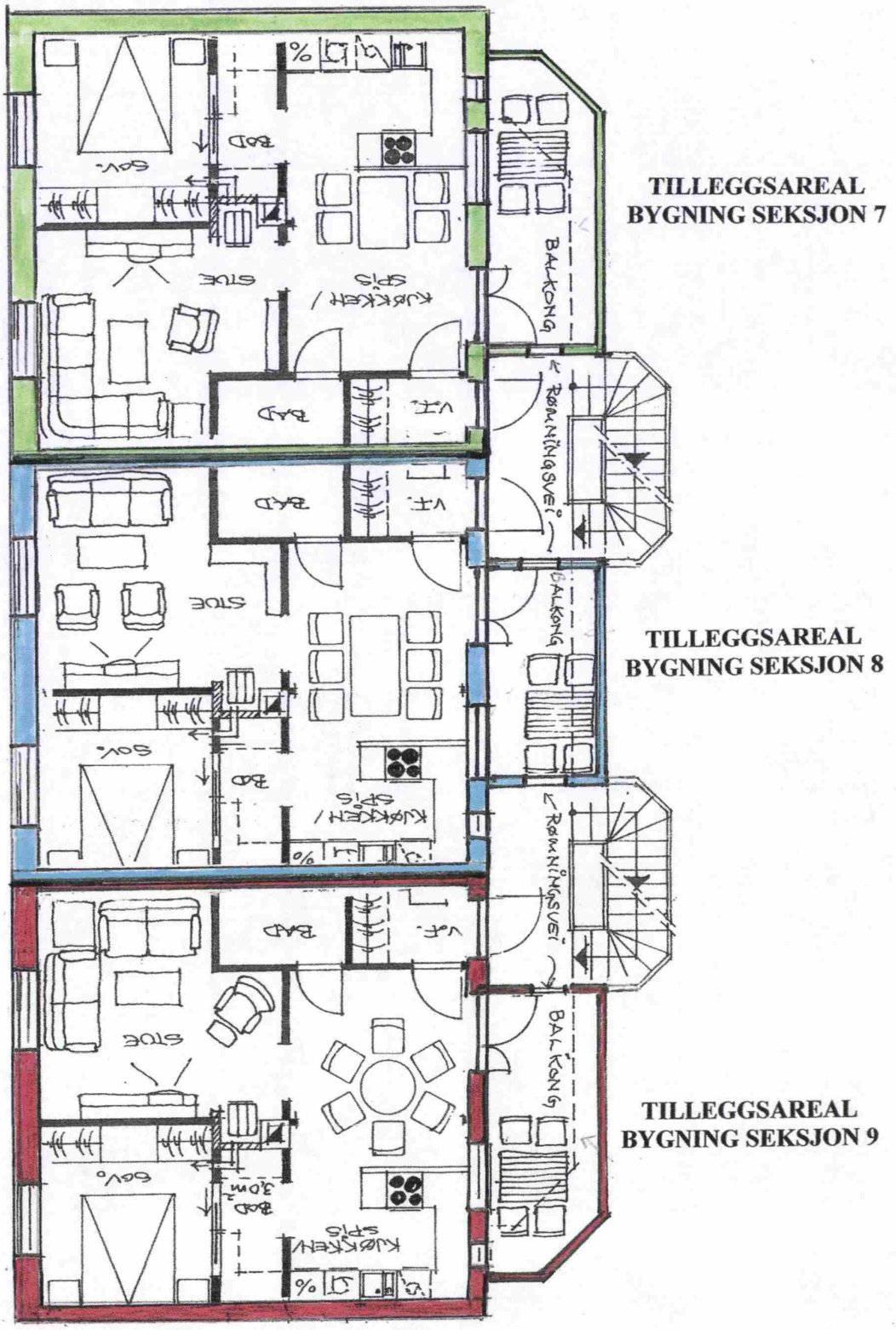
MÅL: 1/100

SIDE: 10/13

PLANTEGNING 2. ETASJE BYGN. A

GNR. 3020 BNR. 438 I LARVIK KOMMUNE
FRANKENDALSGATE

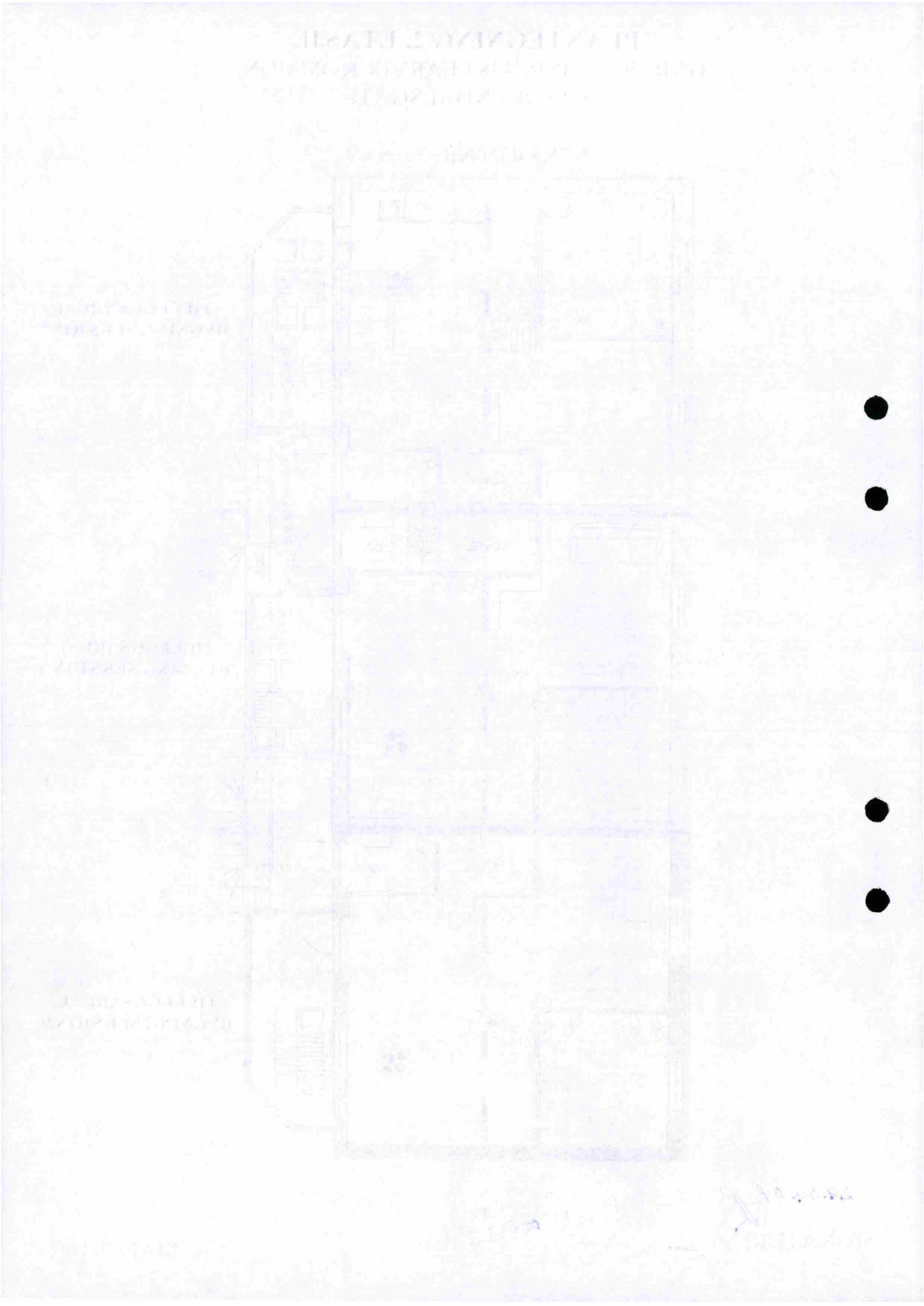
SEKSJON NR. 7 – 8 - 9



29.09.04

SIGNATUR:

MÅL: 1/100

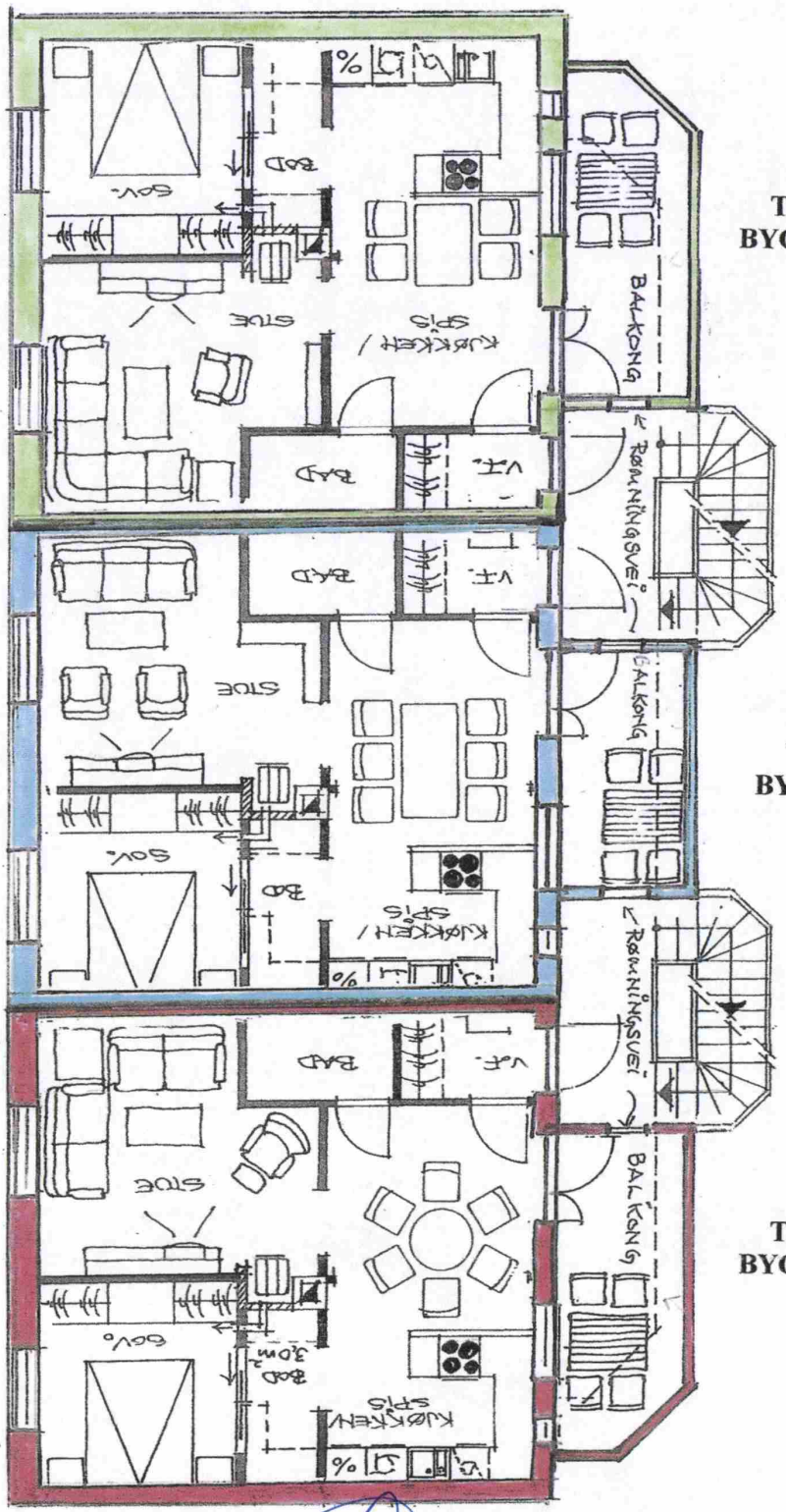


SIDE: 11/13

PLANTEGNING 2. ETASJE BYGN. B

GNR. 3020 BNR. 438 I LARVIK KOMMUNE
FRANKENDALSGATE

SEKSJON NR. 10 – 11 - 12



29.09.04
TC

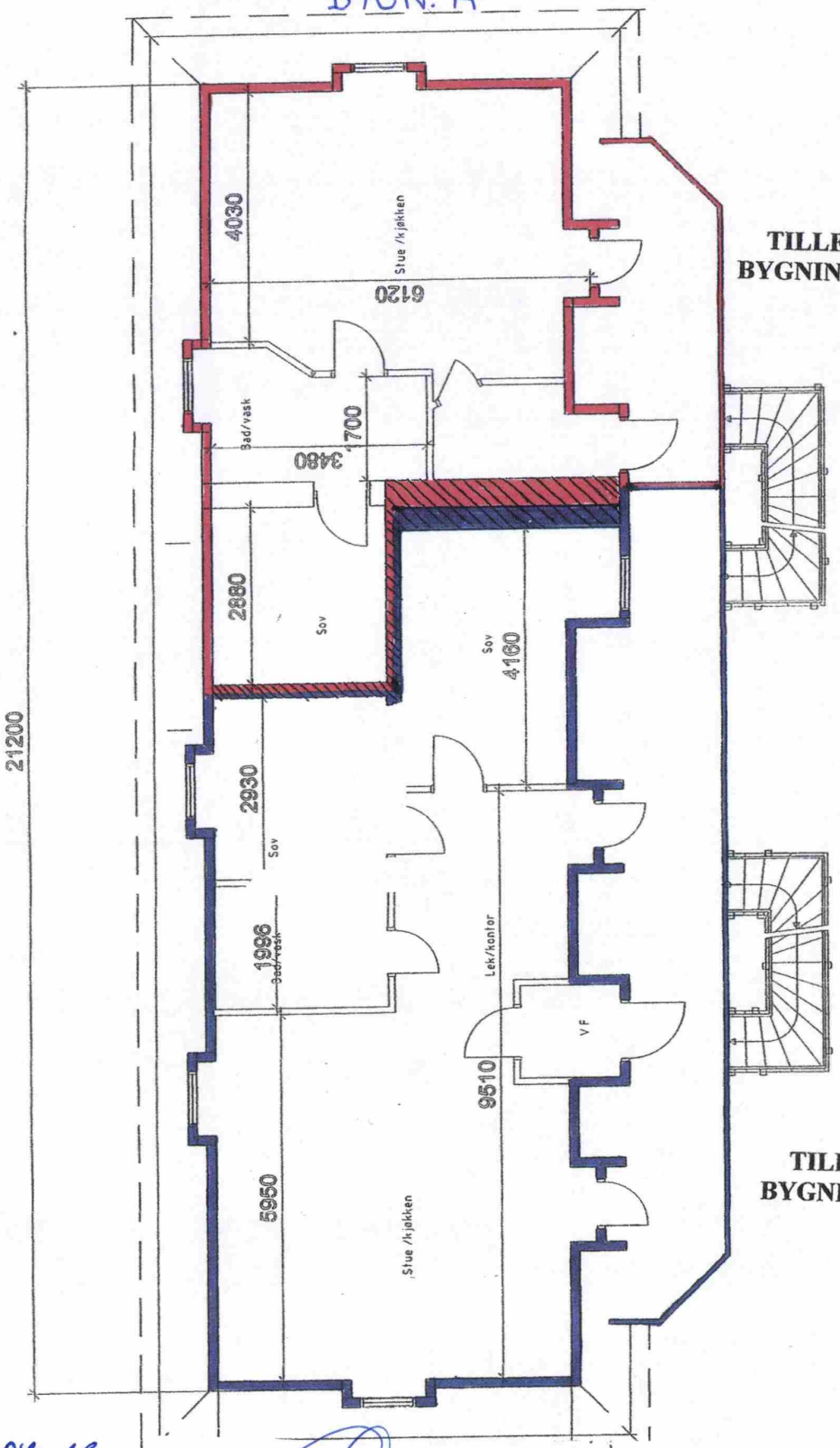
SIGNATUR: Jannis S.E. Ekpete advokat

MÅL: 1/100

SIDE: 12/13

GNR. 3020 BNR. 438 I LARVIK KOMMUNE
FRANKENDALSGATE
PLANTEGNING 3.ETASJE SEKSJON NR. 13 - 14

BYGN. A



TILLEGGSAREAL
BYGNING SEKSJON 13

TILLEGGSAREAL
BYGNING SEKSJON 14

29.09.04

× SIGNATUR:

Dennis S.E. Ekpene
advokat

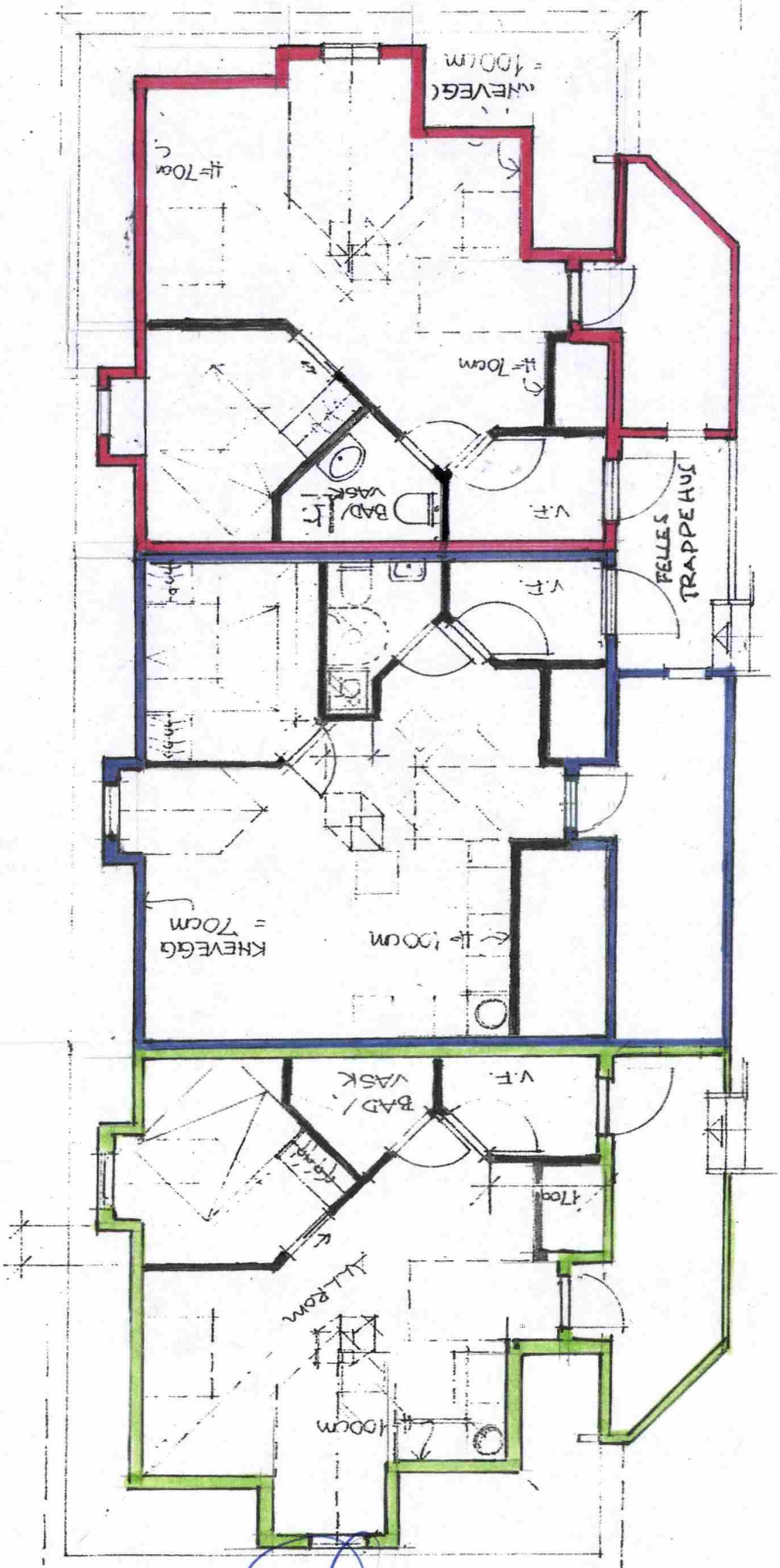
MÅL: 1/100

SIDE: 13/13

PLANTEGNING 3. ETASJE BYGN. B

GNR. 3020 BNR. 438 I LARVIK KOMMUNE
FRANKENDALSGATE

SEKSJON NR. 15 - 16 - 17



TILLEGGSAREAL BYGNING SEKSJON 15

TILLEGGSAREAL BYGNING SEKSJON 16

TILLEGGSAREAL BYGNING SEKSJON 17

29.09.04

SIGNATUR:

Dennis S.E. Ekpete
advokat

MÅL 1/100

Boligopplysninger:

Sameiet Frankendalsgata
Frankendalsbakken 9 C
3262 LARVIK

Vår ref.: 218/4
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Ja Bolig AS

Organisasjonsnr: 992 403 551 **Seksjonsnr:** 4

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 500**

Felleskostnader: Fellesutgifter 3 500

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	90 031	Gjeld siste årsoppg.:	94 071
Klient ajourf. lån:	1 530 537,33	Klient gj. s. årsoppg.:	1 599 212

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25107721803, Skagerrak Sparebank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 06.03.2026: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 5
Saldo per 06.03.2026: 120 801
Andel av saldo: 7 106
Første termin/første avdrag: 27.12.2017 (siste termin 27.06.2028)

Lånenummer: 25102345994, Skagerrak Sparebank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 06.03.2026: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 23
Saldo per 06.03.2026: 1 409 736
Andel av saldo: 82 926
Første termin/første avdrag: 27.12.2022 (siste termin 27.06.2037)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Tom Kreken
Adresse: Fogs gate 1
Postnr/-sted: 3257 LARVIK
Telefon: Mob.: 93441077
E-post: tom.kreken@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 06.03.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	94 071	Andre inntekter:	65
Annen formue:	11 154	Utgifter:	6 816		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 3020/438 - seksjon:4
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring Polisenr: SP0000839562

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligopplysninger:

Sameiet Frankendalsgata	**Vår ref.:**	218/4
Frankendalsbakken 9 C	**Type:**	Eierseksjonssameie
3262 LARVIK	**Eiere:**	Ja Bolig AS

Organisasjonsnr: 992 403 551

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Sameiebrøk 52

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:**_____

_____

Ja Bolig AS

Andelseiers underskrift

V E D T E K T E R

for

Sameiet Frankendalsgata, Larvik
(org. nr. 992 403 551)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 24.04.24

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Frankendalsgata, Larvik. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 08.11.2004.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 17 boligseksjoner på eiendommen gnr. 302, bnr. 438 i Larvik kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Godkjenning av ny eier
(1) Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

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

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

2-3 Godkjenning av leier
En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

3-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Den enkelte seksjonseier har i tillegg ansvaret for vedlikehold av ytre rom og fellesarealer som måtte tjene til dennes eksklusive bruk, herunder men ikke begrenset til vedlikehold og fornyelse av vinduer både utvendig og innvendig, inngangsdører og teknisk utstyr.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

5-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

6-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.
(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av samtlige styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 7-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) 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.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Husordensregler for Sameiet Frankendalsgate 7-9

§ 1 Sameierne plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene og er ansvarlig for at husstandens øvrige medlemmer og besøkende overholder disse til felles mål: ro, orden, trivsel samt godt naboskap.

§ 2 Til vanlig skal det være ro i leilighetene mellom kl. 23:00 og kl. 06:00. Ved spesielle anledninger kan denne tidsfristen innskrenkes, i så fall skal naboer varsles.

§ 3 Snekring og reparasjonsarbeider som medfører byggestøy skal ikke forekomme etter kl. 22:00 på hverdager og er kun tillatt mellom kl. 13:00 og kl. 20:00 på søndag og helligdager.

§ 4 Det er ikke tillatt å sette fra seg sykler, barnevogner, tørkestativ og lignende på/i fellesarealer hvor dette kan være til sjenanse for andre.

§ 5 Risting av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer eller terrasse/veranda

§ 6 Terrasse/veranda må holdes ryddige slik at det ikke settes ut gjenstander som kan virke sjenerende for fasaden.

§ 7 Pga av brannsikkerhet er det ikke tillatt å grille med bruk av kull eller åpen ild på terrasse/veranda.

§ 8 Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelsen innhentes fra offentlig myndighet.

§ 9 Den enkelte sameier kan ikke sette opp parabol, antenne(r), markiser og lignende på eiendommens fasader eller fellesarealer uten at dette er skriftlig avtalt med styret. Parabol, antenner, markiser og lignende som settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.

§ 10 Husholdings- og papiravfall skal legges i dertil bestemte avfallscontainere. Avfall må under ingen omstendighet settes/legges utenfor containerne, eller andre steder på sameiets område. Alle skal kildesortere. Annet avfall skal leveres til godkjent mottaksanlegg. Avfall skal heller ikke plasseres på fellesområder. Styret forbeholder seg i så fall retten til å fjerne dette uten forvarsel for eiers regning.

§ 11 Husdyrhold. 1 husdyr pr. eierseksjon/husstand dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen. Det er båndtvang året rundt i sameiet. Husdyreier(e) forplikter å fjerne etterlatenskaper fra sine husdyr omgående!

§ 12 Alle beboere plikter å holde fellesområder inne og ute ryddige. For større sammenkomster på uteområder må det søkes tillatelse hos styret. Musikk på uteområdene er kun tillatt om det ikke forstyrrer de andre beboerne. Det er forbudt å sende opp fyrverkeri i sameiet.

Husordensregler for Sameiet Frankendalsgate 7-9

§ 13 Møbler utstyr og annet innkjøpt av sameiet må behandles med forsiktighet. Ved skader må styret få beskjed omgående.

§ 14 Det er den enkelte beboers plikt å sørge for at døren til kjeller er låst når man forlater området. Vet tap av nøkkel dør til kjeller, skal styret varsles.

§ 15 Det er ikke tillatt å lagre eksplosive stoffer i boder eller i/på fellesarealer.

§ 16 Parkering skjer på sameiets parkeringsplass ved avfallscontainere. I tillegg er det inntil videre oppmerket og avsatt 3 stk parkeringsplasser i bakgården. For å ha rett til å benytte seg av sameiets parkeringsplasser må kjøretøyet være påført godkjent registreringsskilt. 1 parkeringsplass pr. seksjonseier/husstand, foreløpig så langt plassene rekker. Eventuelt øvrige medlemmer av husstanden m kjøretøy henvises til offentlig parkering. Tunge kjøretøy har ikke lov til å parkere på sameiets parkeringsplasser og henvises til offentlig parkering. Parkeringsplass i bakgård skal foreløpig KUN brukes dersom det ikke er plass på ordinær parkeringsplass eller på offentlig parkering. Parkering utenfor inngangspartier er kun tillatt for av- og pålessing. Ved av- og pålessing skal kjøretøyets motor stanses. Gjester henvises til offentlig parkering. Avskiltet kjøretøy(er) og kjøretøy(er) parkert i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes for eiers regning og risiko.

§ 17 Alle klager over brudd på husordensreglene skal skje skriftlig til styret. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

Resultatregnskap 2025 for Sameiet Frankendalsgata

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		714 000	663 000	714 000	714 000
Sum inntekter		**714 000**	**663 000**	**714 000**	**714 000**
Kostnader					
Personalkostnader	1	9 128	8 166	7 000	7 000
Styrehonorar		25 500	27 500	29 000	28 000
Forretningsførerhonorar		65 748	62 796	66 000	69 000
Vedlikehold	3	2 580	44 518	50 000	35 000
Forsikring		224 569	195 276	225 000	234 000
Energi og strøm		16 522	18 151	18 000	17 000
Andre driftskostnader	4	64 762	48 516	37 000	32 000
Sum kostnader		**408 809**	**404 922**	**432 000**	**422 000**
Driftsresultat		**305 191**	**258 078**	**282 000**	**292 000**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 099	892	0	1 000
Rentekostnader		115 873	126 306	114 000	101 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-114 774**	**-125 414**	**-114 000**	**-100 000**
Årsresultat		**190 418**	**132 664**	**168 000**	**192 000**

Resultatdisponering:

Se egenkapitalnote

Balanse pr 31.12.25 for Sameiet Frankendalsgata

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		58 388	56 143
Andre fordringer		61	49
Sum fordringer		**65 449**	**56 192**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		124 174	57 841
Innestående på skattetrekkskonto		0	2 100
Sum bankinnskudd og kontanter		**124 174**	**59 941**
Sum omløpsmidler		**189 623**	**116 133**
SUM EIENDELER		**189 623**	**116 133**

Balanse pr 31.12.25 for Sameiet Frankendalsgata

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	5	-1 600 008	-1 600 008
Årets resultat	5	190 418	0
Sum egenkapital		**-1 409 590**	**-1 600 008**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån	6	1 530 537	1 650 541
Sum langsiktig gjeld		**1 530 537**	**1 650 541**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 500	6 156
Leverandørgjeld		58 388	56 143
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		568	397
Påløpte renter		1 415	1 635
Annen kortsiktig gjeld		4 805	1 269
Sum kortsiktig gjeld		**68 676**	**65 599**
Sum gjeld		**1 599 213**	**1 716 140**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**189 623**	**116 133**

Larvik, 31.12.2025

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 - Personalkostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Lønn	4 400	3 410
Opptjente feriepenger	449	348
Arbeidsgiveravgift	4 216	4 359
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	63	49
Sum	**9 128**	**8 166**

Ansatte

Boligselskapet har ingen ansatte.

Note 2 - Revisjon

Selskapet har valgt å ikke ha revisor.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Vedlikehold VVS	2 580	8 438
Vedlikehold elektro	0	280
Vedlikehold - vask av bygning / fasade	0	35 800
Sum	**2 580**	**44 518**

Note 4 - Andre driftskostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Hage/plenklipping	9 513	0
Juridisk rådgivning	0	1 875
Vakthold/alarm	50 388	42 184
Kontingent NBBL	1 698	1 698
Kostnader vedr. styrearbeid	580	294
Bank- og betalingsgebyr	2 583	2 430
Andre gebyrer og driftskostnader	0	35
Sum	**64 762**	**48 516**

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Annen egenkapital pr. 01.01	-1 600 008	-1 732 672
+/- Årets resultat	190 418	132 664
Sum egenkapital pr 31.12	**-1 409 590**	**-1 600 008**

Alle utgifter til påkostninger kostnadsføres forløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som disse påkostningene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. Pr. 31.12. har sameiet negativ egenkapital pga påkostninger på eiendommen. Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og det er etter styrets oppfatning ingen usikkerhet knyttet til forutsetningen.

Note 6 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Skagerrak Sparebank**	**Skagerrak Sparebank**
Formål:	Reh. tak	
Lånenummer:	**25102345994**	**25107721803**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2017
Rentesats:	6.75 %	6.75 %
Beregnet innfridd:	27.06.2037	27.06.2028
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	235 000
Lånesaldo 01.01:	1 486 584	163 957
Avdrag i perioden:	76 848	43 156
Lånesaldo 31.12:	**1 409 736**	**120 801**
Saldo 5 år frem i tid:	925 335	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	17	90 032	1 530 544

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 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
A. Disponible midler pr. 01.01	50 534	31 271	50 534	120 947
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	190 418	132 664	168 000	192 000
Avdrag langsiktig gjeld	-120 004	-113 402	-121 000	-130 000
B. Årets endring disponible midler	**70 414**	**19 262**	**47 000**	**62 000**
C. Disponible midler	**120 947**	**50 534**	**97 534**	**182 947**

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Frankendalsgata onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Bedehuset.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

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

Vedtak:

7 av 17 boenheter tilstede. Årsmøte er stemmerettighet

1.2 Valg av møteleder

Tom Kreken ble valgt som møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Tom Kreken

1.3 Valg av referent

Tom Kreken ble valgt som referent

Vedtak:

Til møte referent ble valgt: Tom Kreken

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

Hege Toreskaas (Hansdatter) ble valgt til å signere

Hege har byttet etternavn til Hansdatter

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Hege Toreskaas (Hansdatter)

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

Innkalling og saksliste ble gjennomgått

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble godkjent

2. Informasjon fra styret

Styret tok opp følgende punkter til informasjon til seksjonseiere:

1. Vedlikehold

Det er behov for å skifte ytterkledning på begge endeveggene på bygningene som er på sørsiden. Dette vil gjøres når likviditeten forbedres.

2. Brann og sikkerhet

Viktig at alle boenheter har ett brann apparat. I tillegg skal det ikke stå noen gjenstander i gangen i kjellerene.

3. Avfall

Det er dårlig sortering av avfall. Viktig at alle sorterer avfall med både glass, mat og papp og ikke kaster alt i restavfall. Papp skal brettes. Viktig at de som leier ut informerer leietakerne om dette.

4. Parkering

Parkering for bygning 7 er forbeholdt de som bor i nr 7, da at kun de som kan parkere inne i gården foran bygningen. Parkering for bygning 9 er da parkeringen ved avfall bygget, da på nordsiden.

Vedtak:

Ingen vedtak da dette er informasjon

3. Årsregnskap

Årsregnskap og budsjett ble gjennomgått.

Styret jobber med å få ned forsikringspremien da denne vokst mye siste årene, og da få den ned etter at takene er byttet og pusset opp.

Vedtak:

Vedtak: Årsregnskap og budsjett ble vedtatt.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Mateusz Kawalec er på valg. Styremedlem velges for to år.

Vedtak:

Anna Maria Jedruchniewicz fra seksjon 7 A ble valg som styremedlem for 2 år.

Stryet består da av

Styreleder: Tom Kreken

Styremedlem: Hege Toreskaas (Hansdatter)

Styremedlem: Anna Maria Jedruchniewicz

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Egidjus Bilbokas er på valg. Varamedlem velges for et år.

Vedtak:

Ingen varamedlem ble valgt

5. Godtgjørelse

Årsmøte vedtok godtgjørelsen

Vedtak:

Følgende godtgjørelse ble vedtatt:

Styreleder Tom Kreken: kr 15 000

Styremedlem Hege Toreskaas (Hansdatter): Kr 8 000

Styremedlem Mateusz Kawalec : kr 2 500

Protokoll for Sameiet Frankendalsgata

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tom Kreken (sign.)	24.04.2025
Sekretær	Tom Kreken (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Hege Toreskaas (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Hege Toreskaas (sign.)	24.04.2025

Innkalling til årsmøte for regnskapsåret 2024 for Sameiet Frankendalsgata

Årsmøte

Det innkalles herved til årsmøte i Sameiet Frankendalsgata:

Onsdag 23.04.2025 18:00 på Bedehuset

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

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

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

5 Godtgjørelse

Når årsmøtet er avsluttet vil styret informere om følgende saker:
-Vedlikehold - Behov for skifte ytterkledning på bygningene, på steder pga råte. Styret jobber med hva som trengs og tilbud. Brann og sikkerhet, informere om at alle skal ha brannapparat og at ingenting skal stå i gang i kjeller, blir informasjon.
-Avfall, informere om at alle må bli flinkere til å sortere, samt brette papp. blir informasjon

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 styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Mateusz Kawalec er på valg. Styremedlem velges for to år.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Egidjus Bilbokas er på valg. Varamedlem velges for et år.

5. Godtgjørelse

Informasjon fra styret for året 2024 Sameiet Frankendalsgata

Generelle opplysninger om Sameiet Frankendalsgata

Sameiet ligger i Larvik kommune. Sameiets formål er å ivareta interessene til sameiet som fellesskap og de enkelte seksjonseierne. Sameiet består av 17 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992403551. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer:3020/438.

Styret

Siden forrige årsmøte har sameiets styre bestått av:

Styreleder, Tom Kreken
Styremedlem, Mateusz Kawalec
Styremedlem, Hege Toreskaas
Varamedlem, Egidijus Bilbokas

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: tom.kreken@gmail.com eller telefon 93 44 10 77.

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt møter etter behov.

Saker som styret har arbeidet med:

a. Fasade vask

b. Brannalarm

c. Generell Vedlikehold

Forretningsførsel

Forretningsførsel for sameiet er, i henhold til kontrakt, utført av Larvik Boligbyggelag.

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 ikke blitt omsatt noen boliger i sameiet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

MinSide

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

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

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

Budsjett

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

Årsresultat

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2024 / 26.03.2025
Styret i Sameiet Frankendalsgata

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 for Sameiet Frankendalsgata

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		663 000	541 620	663 000	714 000
Innbetaling til rehabilitering		0	68 000	0	0
Sum inntekter		**663 000**	**609 620**	**663 000**	**714 000**
Kostnader					
Personalkostnader	1	8 166	9 250	15 000	7 000
Styrehonorar		27 500	33 500	35 000	29 000
Forretningsførerhonorar		62 796	59 808	63 000	66 000
Vedlikehold	3	44 518	43 624	68 000	50 000
Forsikring		195 276	162 459	195 000	225 000
Energi og strøm		18 151	18 969	18 000	18 000
Andre driftskostnader	4	48 516	5 237	10 000	37 000
Sum kostnader		**404 922**	**332 847**	**404 000**	**432 000**
Driftsresultat		**258 078**	**276 773**	**259 000**	**282 000**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		892	407	1 000	0
Rentekostnader		126 306	114 484	131 000	114 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-125 414**	**-114 076**	**-130 000**	**-114 000**
Årsresultat		**132 664**	**162 697**	**129 000**	**168 000**

Resultatdisponering:

Se egenkapitalnote

Balanse pr 31.12.24 for Sameiet Frankendalsgata

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	5 310
Forskuddsbetalte kostnader		56 143	48 819
Andre fordringer		49	4 084
Sum fordringer		**56 192**	**58 213**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		57 841	24 731
Innestående på skattetrekkskonto		2 100	2 100
Sum bankinnskudd og kontanter		**59 941**	**26 831**
Sum omløpsmidler		**116 133**	**85 044**
SUM EIENDELER		**116 133**	**85 044**

Balanse pr 31.12.24 for Sameiet Frankendalsgata

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	5	-1 732 672	-1 732 672
Årets resultat	5	132 664	0
Sum egenkapital		**-1 600 008**	**-1 732 672**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån	6	1 650 541	1 763 943
Sum langsiktig gjeld		**1 650 541**	**1 763 943**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 156	0
Leverandørgjeld		56 143	48 882
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		397	418
Påløpte renter		1 635	1 715
Annen kortsiktig gjeld		1 269	2 757
Sum kortsiktig gjeld		**65 599**	**53 773**
Sum gjeld		**1 716 140**	**1 817 716**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**116 133**	**85 044**

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 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn	3 410	3 600
Opptjente feriepenger	348	367
Arbeidsgiveravgift	4 359	5 231
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	49	52
Sum	**8 166**	**9 250**

Ansatte

Boligselskapet har ingen ansatte.

Note 2 - Revisjon

Selskapet har valgt å ikke ha revisor.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold innvendig	0	30 233
Vedlikehold VVS	8 438	0
Vedlikehold elektro	280	0
Vedlikehold murerarbeid	0	5 049
Vedlikehold brann/alarm/nødlys/sprinkleranlegg	0	8 343
Vedlikehold - vask av bygning / fasade	35 800	0
Sum	**44 518**	**43 624**

Note 4 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innkjøp av inventar og utstyr	0	998
Driftsmateriell	0	98
Juridisk rådgivning	1 875	0
Vakthold/alarm	42 184	0
Kontingent NBBL	1 698	1 698
Kostnader vedr. styrearbeid	294	448
Bank- og betalingsgebyr	2 430	1 960
Andre gebyrer og driftskostnader	35	35
Sum	**48 516**	**5 237**

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital pr. 01.01	-1 732 672	-1 895 368
+/- Årets resultat	132 664	162 697
Sum egenkapital pr 31.12	**-1 600 008**	**-1 732 672**

Alle utgifter til påkostninger kostnadsføres forløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som disse påkostningene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. Pr. 31.12. har sameiet negativ egenkapital pga påkostninger på eiendommen. Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og det er etter styrets oppfatning ingen usikkerhet knyttet til forutsetningen.

Note 6 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Skagerrak Sparebank**	**Skagerrak Sparebank**
Formål:	Reh. tak	
Lånenummer:	**25102345994**	**25107721803**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2017
Rentesats:	7.25 %	7.25 %
Beregnet innfridd:	27.06.2037	27.06.2028
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	235 000
Lånesaldo 01.01:	1 559 262	204 681
Avdrag i perioden:	72 678	40 724
Lånesaldo 31.12:	**1 486 584**	**163 957**
Saldo 5 år frem i tid:	1 043 679	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	17	97 091	1 650 547

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	31 271	-16 171	31 271	50 534
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	132 664	162 697	129 000	168 000
Avdrag langsiktig gjeld	-113 402	-115 254	-106 000	-121 000
B. Årets endring disponible midler	**19 262**	**47 442**	**23 000**	**47 000**
C. Disponible midler	**50 534**	**31 271**	**54 271**	**97 534**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Frankendalsgata.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Frankendalsgata

Styreleder	Tom Kreken (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Mateusz Kawalec (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Hege Toreskaas (sign.)	17.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Frankendalsgata onsdag 24.04.2024 kl. 18:00 - Bedehuset.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: 3 seksjoner
Antall stemmeberettigede: 3 Seksjoner
Antall fullmakter: Ingen

Vedtak:
Årsmøte er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Tom Kreken

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Til møtereferent ble valgt: Tom Kreken

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

Vedtak:
Til å signere protokollen ble valgt: Tom Kreken og Hege Toreskaas

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

Vedtak:
Møtet lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Styret informerte om rest vedlikehold som har vært i 2023 og behov for 2024. Styret ser at det er behov for fasadevask.

Ellers vil andre aktiviteter ligge kun på nødvendige pga Sameiets økonomi.

Styret har hatt på plass ett firma for å teste sprinkelanlegget i 2023 og det er i 2024 igangsatt med å installere brannvarslere i hver leilighet og begge kjellerne. Disse er da koblet opp mot sentral.

Vedtak:
Tatt til etterretning.

3. Årsregnskap

Styret la frem og gikk igjennom tall med noter for årsregnskapet for 2023, samt gikk igjennom budsjettet for 2024.

Vedtak:
Årsregnskapet 2023 og budsjett 2024 ble godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Tom Kreken ble valgt for 2 år i 2022 og er i år på valg.

Vedtak:
Tom Kreken ble valgt som styreleder for 2 år

4.2 Valg av styremedlem for 2 år

Hege Toreskaas ble valgt for 2 år i 2022 og er i år på valg. Mateusz Kawalec ble valg i 2023 og er ikke på valg.

Vedtak:

Hege Toreskaas ble valg som styremedlem for 2 år

Mateusz Kawalec ble har 1 år til.

4.3 Valg av varamedlem for 1 år

Knut-Øivind Bruun er på valg.

Vedtak:
Til varamedlem ble Egidijus Bilbokas valgt for 1 år.

5. Godtgjørelse

Vedtak:
Forslag til styregodtgjørelse:
Styreleder Tom Kreken - kr. 15000,-
Styremedlem Hege Toreskaas - kr. 10000,-
Styremedlem Mateusz Kawalec - kr. 2500,-

6. Vedtektsendring

Vedlagt ligger saksfremlegg for nye vedtekter, samt forslag til nye vedtekter.

Vedtak:
Nye vedtekter ble vedtatt

7. Fasadevask

Grunnet mye grønske og møkk så er det behov for å vaske fasaden.

Vedtak:
Styret får fullmakt til å hente inn tilbud og vaske innenfor budsjett-rammer.

8. Informasjon om parkering

Se på behov for el-bil lading og parkering.

Vedtak:

Styret ser an behov for eventuelt el-bil lading og parkering. Per i dag er det parkering i gata, inne i gården og ved søppelkassene.

9. Klipp av plen og snømåking

Avklar ønske om å klippe selv eller bruke ekstern hjelp.

Vedtak:

Styret oppforder alle seksjons eiere å klippe plen og gjøre vedlikehold.

Det er mye utstyr i boden for å klippe plen og andre hage arbeid.

Protokoll for Sameiet Frankendalsgata

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tom Kreken (sign.)	08.05.2024
Sekretær	Tom Kreken (sign.)	08.05.2024
Protokollvitne	Hege Toreskaas (sign.)	12.05.2024
Protokollvitne	Hege Toreskaas (sign.)	12.05.2024

Utskriftsdato: 08.09.2025

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	3020	**Bruksnr.**	438	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse:	Frankendalsbakken 7H, 3262 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg Ombygging godkjent 2003 ferdigattest 2005	2005	48 m^2	1	☒
		m^2		☐
		m^2		☐
		m^2		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

LARVIK KOMMUNE
Plan og byggesak,
Feyersgate 7,
3256 LARVIK

Ferdigattest er gitt for

Saksnr	Løpenr
03/04734	43708/05

Eiendom/byggested
Frankendalsgt. 7-9, 3262 LARVIK

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
3020	438		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
IT-tek Havnegt. 12 3263 LARVIK	Kongen Eiendom A/S Uranienborgv. 17 0351 OSLO

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
Vedtak dato, Saksnr Rammetillatelse gitt 12.12.03, saksnr. 0996/03 Igangsettingstillatelse for deler av tiltaket gitt 20.04.04, saksnr. 0296/04 Igangsettingstillatelse for deler av tiltaket gitt 11.05.04, saksnr. 0386/04	Rammesøknad av 28.10.03 Søknad om igangsettelse av 02.03.04.

Spesifikasjon

Ferdigattesten omfatter:
Hele tiltaket. Rehabilitering av leiligheter i eksisterende bolig, omgjøring av loft til leiligheter

Vedtak om tillatelse er fattet av	Vedtak dato, Saksnr
Plan- og byggesak	Rammetillatelse gitt 12.12.03, saksnr. 0996/03. Igangsettingstillatelse for deler av tiltaket gitt 20.04.04, saksnr. 0296/04. Igangsettingstillatelse for deler av tiltaket gitt 11.05.04, saksnr. 0386/04.

Merknader

- Automatisk slokkeanlegg er montert.
- Gjenstående rørleggerarbeider er utført.
- Sprinkling i toppetasjer er utført. Egen ansvarsrett for sprinkelanlegg er gitt utførende/kontrollerende foretak, se vedtak i sak 1057/05, datert 17.11.05.
- Det er to utvendige sirener. Den ene er for alarm ved brann, den andre for sprinkleranlegget.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Larvik	17.11.05	Kristin Kolstad

Kopi til

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	3020	436,438				
	Adresse: Frankendalsgt. 17 og 19				Postnr. 3260	Poststed LARVIK

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse

☐ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 30.11.2005

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

LARVIK KOMMUNE SENTRALARKIV, FEYENOORD
Saksnr. 03/4734 Dok.nr. 41
Løpenr. 40881/05 Saksbeh. KKO
27 OKT 2005
Arkivkode P 3020/438
Arkivkode S 142
Kassasjonsår

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☒ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 2	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	1 - 1	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/Tiltakshaver: IT-TEK AS

Dato: 24.10.2005 — Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: Rayner Pedersen

Copyright NBR Nr. 5167 **Nr. 705167** Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Kontrollerklæring

Vedlegg nr	kommunens saksnr
G- 1	

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune
LARVIK KOMMUNE
Feyersgate 7
3256 LARVIK

- **Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse**
- **Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
3020	436/438				

Adresse	Postnr	Poststed
Frankendalsgt. 7 og 9	3263	Larvik

Foretak

Foretak	Organisasjonsnr
Rørleggermester Arild Lysebo AS	987 255 749

Adresse	Postnr	Poststed
Sundby Vestre	3282	Kvelde

Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
33112288	33112290	Kjell Arild	90766492

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

KUT 311.2

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Se Vedlegg

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

LARVIK KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Reg.nr. | Saksbeh.
27 OKT. 2005
Ark.kode P
Ark.kode S
Dok.nr.
Kassasjon

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
15.08.05	Rørleggermester Arild Lysebo As 3282 KVELDE Tlf. 33 11 22 88 Fax. 33 11 22 90 Mobil 907 66 492	Kjell Arild Lysebo

© NBR nr 5149 Juli-2003

Vedlegg nr G-2 | kommunens saksnr

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune: Larvik

- **Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse**
- **Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
3020	436-438				

Adresse: Frankendalsgate 7-9 | Postnr: 3263 | Poststed: Larvik

Foretak

Foretak	Organisasjonsnr
Rørleggersenteret	855153262

Adresse	Postnr	Poststed
Kirkestredet 1-3	3263	Larvik

Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
33184315	33182059	Egil Andersen	91396341

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

UTF/KUT boligsprinkleranlegg

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
	25/8-05		

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger: sjekklister

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

LARVIK KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Reg.nr. | Saksbeh.
27 OKT. 2005
Arkiv
Dok.nr.
Kassasjon

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
25/8-05	Egil Andersen	EGIL ANDERSEN

RØRLEGGERSENTERET
TLF • 84 316 • 84 934
SKOTTEBRYGGA • 3250 LARVIK

Kommune

LARVIK KOMMUNE
Plan og byggesak,
Feyersgate 7,
3256 LARVIK

Midlertidig brukstillatelse

Saksnr	Løpenr
03/04734	24329/05

Eiendom/byggested
Frankendalsgt. 7 og 9, 3262 LARVIK

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
3020	438		

Ansvarlig søker (navn og adresse)
IT-tek
Havnegt. 12
3263 LARVIK

Tiltakshaver (navn og adresse)
Kongen Eiendom A/S
Pb 1454 Vika
0116 OSLO

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Rehabilitering av leiligheter i eksisterende bolig, omgjøring av loft til leiligheter

Tillatelsen omfatter
Deler av tiltaket, leiligheter i 1. og 2. etasje i både nr. 7 og nr. 9.

Vedtak fattet av	Vedtak dato, Saksnr
Plan- og byggesak	Rammetillatelse gitt 12.12.03, saksnr. 0996/03. Igangsettingstillatelse for deler av tiltaket gitt 20.04.04, saksnr. 0296/04. Igangsettingstillatelse for deler av tiltaket gitt 11.05.04, saksnr. 0386/04.

Merknader

Gjenstående arbeider ihht punkter på kontrollerklæringene av 26.05.05 fra Norconsult AS:

- Automatisk slokkeanlegg ikke montert, men medfører ikke svekket person- eller verdisikkerhet for leiligheter på plan 1 og plan 2.

Gjenstående arbeider ihht punkter på kontrollerklæringene av 03.06.05 fra Rørleggermester Arild Lysebo AS:

- Leiligheter (2 stk) i toppetasjen på nr. 7 (tidl 17) er ikke ferdig
- Det mangler inspeksjonsluke foran stakeluker i kjeller
- Loftet er ikke ferdig isolert
- Sprinkling i toppetasjer er ikke utført av foretaket

Gjenstående arbeider ihht punkter på kontrollerklæringene av 25.05.05 fra Naper Elektroservice AS:

- Utvendig sirene er ikke tilkoblet grunnet manglende driftsperson for avstilling av alarm ved evt. feildetektering.

De opplistede punkter på de ovennevnte kontrollerklæringene må være ferdigstilt senest innen den 30.11.05 eller før søknad om ferdigattest innsendes.

Vurdering:
Vi tar merknader til de ansvarlige foretak til etterretning. Vi mener at sirene for brannalarm må tilkobles nå da det bor folk i bygget. Sprinkling må på plass snarest og senest søkes om innen den 10.08.05.

Vilkår

1. Den midlertidige brukstillatelsen for leiligheter i 1. og 2. etasje gjelder frem til 30.11.05.
2. Det må innsendes søknad om sprinkelanlegg m/ ansvarsrett for dette innen 10.08.05.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Larvik	09.06.05	Kristin Kolstad / Tom Aasrum

Kopi til

Kommunens saksnr.	Side
	av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 3020	Bnr. 436,438	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Frankendalsgt. 17 og 19				Postnr. 3260	Poststed LARVIK

LARVIK KOMMUNE
BYGGESAKSARKIV, FEYERSGT. 7
Saksnr. 05/1734 Gnr. 38 Bnr. 436
Løpenr. 23578/05 Saksbeh. KWO
06 JUN 2005
Arkivkode P 3020/438
Arkivkode S
Kassasjonsfrist

Det anmodes om

- [x] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse

- [x] Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 30.11.2005

- [x] Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for
Leiligheter i 1 og 2 etg.

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
[ ] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[ ] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[x] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved, fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[x]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[x]
Kontrollerklæringer	G	1 - 3	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[x]
Andre vedlegg	J	-	[x]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/Tiltakshaver
IT-TEK AS

Dato 03.06.2005 Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver
Rayner Pedersen

Copyright NBR Nr. 5167 **Nr. 705167** Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

MOTTATT

06 JUNI 2005

Vedlegg nr G- /

kommunens saksnr

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune: Larvik

- **Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse**
- **Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
3020	436-438				

Adresse: Frankendalsgate 17-19 | Postnr: 3260 | Poststed: Larvik

Foretak

Foretak: Norconsult as | Organisasjonsnr: 962392687

Adresse: Nansetgaten 6 | Postnr: 3256 | Poststed: Larvik

Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
33141400	33 14 14 19	Gjermund Hybbestad	45404406

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

KUT, tiltakskl. 3, Ventilasjon, bæreevne, brann

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
	02.12.2004		02.12.2004

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger: Signert sjekkliste

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår:

Automatisk slokkeanlegg er ikke montert. Medfører ikke svekket person eller verdisikkerhet for leiligheter på plan 1 og plan 2.

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
26.05.2005	Gjermund Hybbestad for	Vidar Andersen

© NBR nr 5149 Juli-2003

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

MOTTATT
06 JUNI 2005

Vedlegg nr	Kommunens saksnr
G- 2	

Til kommune
Larvik

- Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad om igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)
- Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

	Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr		
Eiendom/ byggested	**3020**	**436-438**				
	Adresse				Postnr.	Poststed
	Frankendalsgt.17 og 19				**3262**	**Larvik**

Foretak

Foretak			Organisasjonsnr
Rørleggermester Arild Lysebo As			**987255749**
Adresse	Postnr	Poststed	
Sundby Vestre	**3282**	**Kvelde**	

Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
33112288	**33112290**	**Kjell Arild Lysebo**	**90766492**

Ansvarlig kontrollerendes fagområder knyttet til tiltaket

KUT 311.2

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til tildelt ansvarsrett	av dato	og kontrollplanen	av dato

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

-leilighetene (2 stk) i toppetasjen på nr. 17(Nedre bygg) er ikke ferdig.
-Det mangler inspeksjonsluke foran stakeluker i kjeller.
-Loftet er ikke ferdig isolert.
-Sprinkling i toppetasjer er ikke utført av oss.

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
03.06.05	Rørleggermester Arild Lysebo As 3282 KVELDE Tlf. 33 11 22 88. Fax. 33 11 22 90 Mobil 907 66 492	**Kjell Arild Lysebo**

© NBR nr 5149 Juni-2001

Byggsafe as

Vedlegg nr. G- 3 | Kommunens saksnr.

MOTTATT
06 JUNI 2005

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune
Larvik kommune Plan og Byggesak
Feyersgt 7
3256 LARVIK

- **Kontrollerklæring for PROSJEKTERING sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse**
- **Kontrollerklæring for UTFØRELSE sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
3020	436,438				

Adresse: Frankendalsgt. 17 og 19 | Postnr.: 3260 | Poststed: LARVIK

Foretak

Foretak: Naper Elektroservice | Organisasjonsnr.: 969965526

Adresse: Postboks 2218 | Postnr.: 3255 | Poststed: LARVIK

Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
— — — —	— — — —	Jon-Harald Naper	905 95 116

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

UTF og KUT 541.2

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett og kontrollplan | av dato: 08.12.2004 | og kontrollplan for viktige og kritiske områder | av dato:

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Sluttkontroll skjema som følger vårt internkontroll system

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☒ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

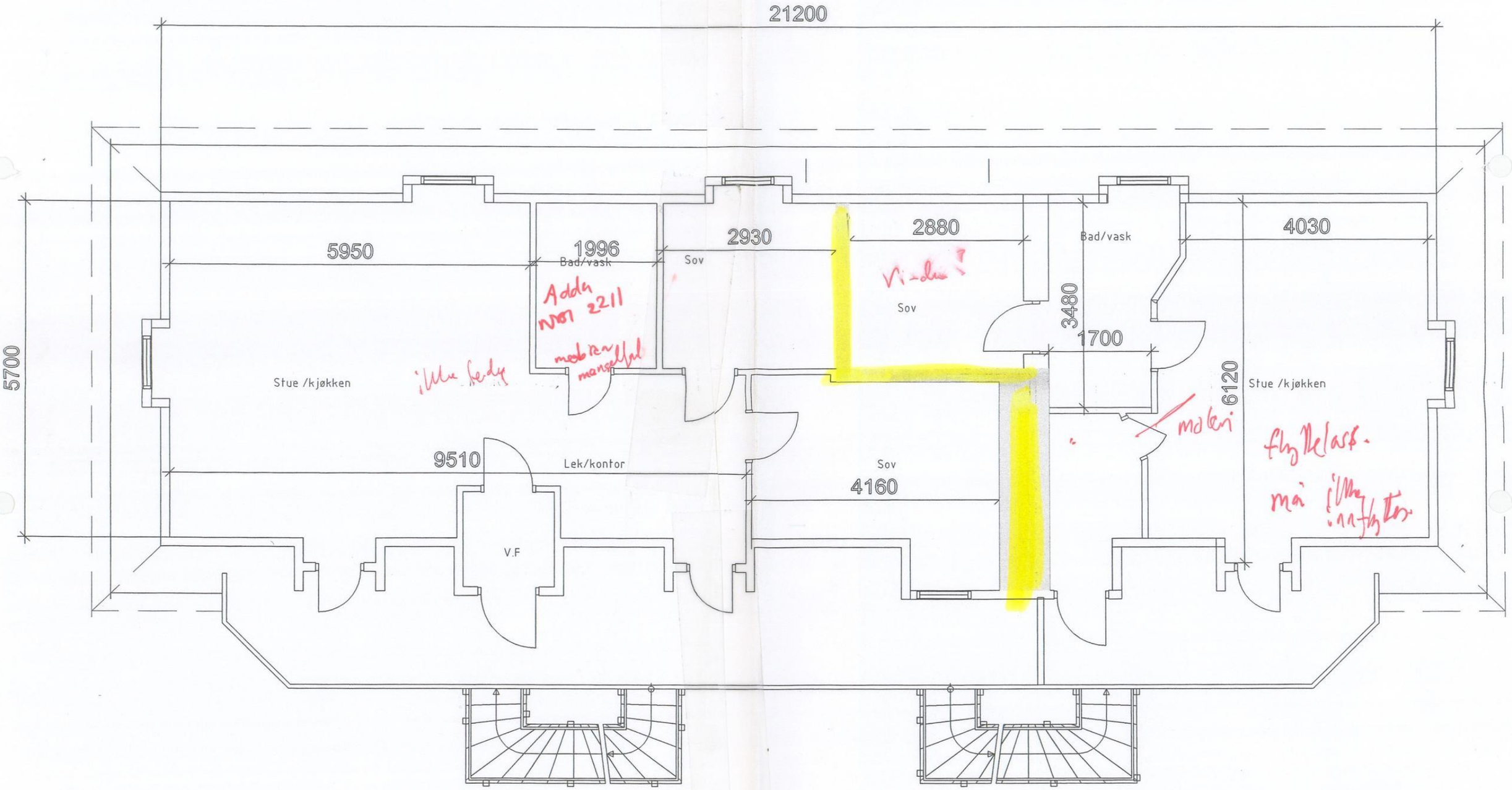
Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår
Utvendig sirene er ikke tilkoblet p.g.a. manglende driftsperson for avstilling av alarmen ved en evt. feildetektering.

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
25.05.05	Jon-H Naper	Jon-Harald Naper


21200
5950
1996
Bad/vask
2930
Sov
2880
Sov
Bad/vask
4030
3480
1700
6120
Stue /kjøkken
Stue /kjøkken
5700
9510
Lek/kontor
V.F
Sov
4160
Adda
2211
mobra
mangelfull
ikke ledig
maleri
flyktelasf.
må ikke
nafly

Politikere er nå Dancbo

Finn Sand 99435240 har Nøkler.

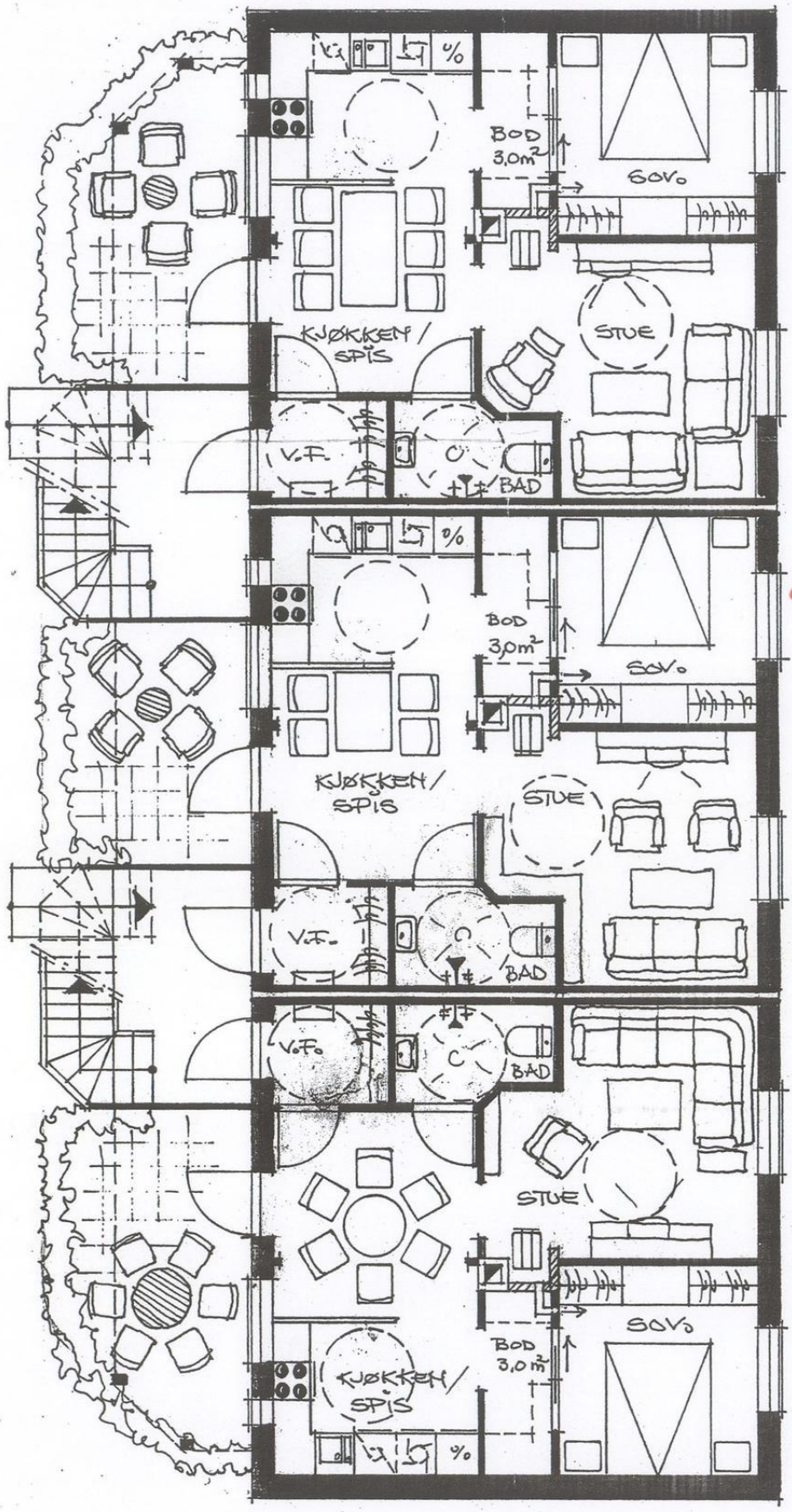
Kjennet Espen Stran, men tror ikke han jobber i Wasshe eiendom.

Finn Sand tar ansvaret for å ha delt ut nøkler til de 4 som nå bor der. Beboerne måtte om å komme inn.

Finn Sand tok en telefon til Nilsen, for å spørre om de kunne flytte inn og kan starte at de kunne det hvis leiligheten er ferdig.

Kan det tenkes spillemelk fra Sandgjerdet

Finn Sand mener det kan ordnes i hvertfall to innendørs dører.



PLAN 1. ETASJE

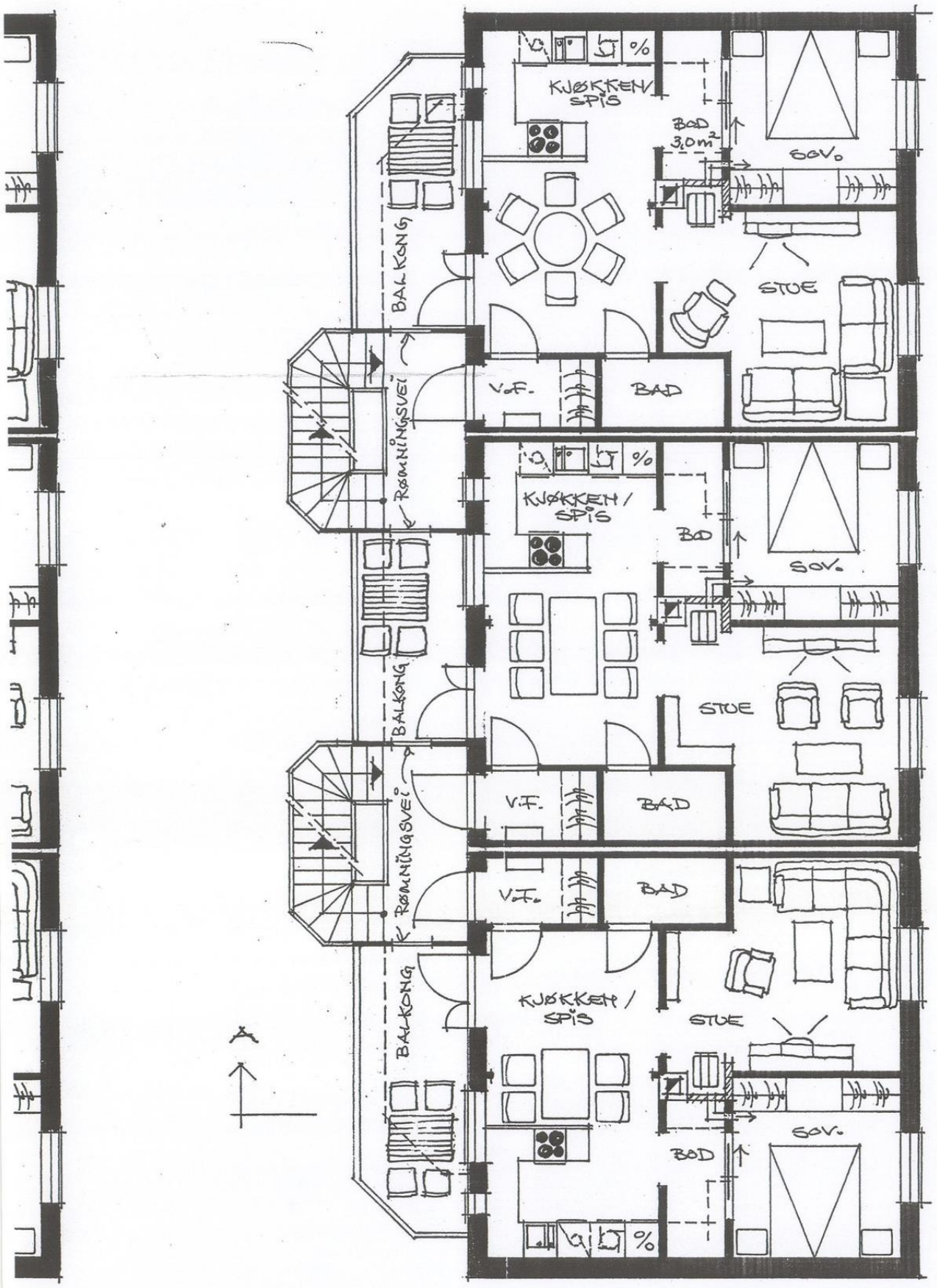
PLAN 2. ETASJE

Møte m/ Finn Sand 20/12 Kongen Eiendom

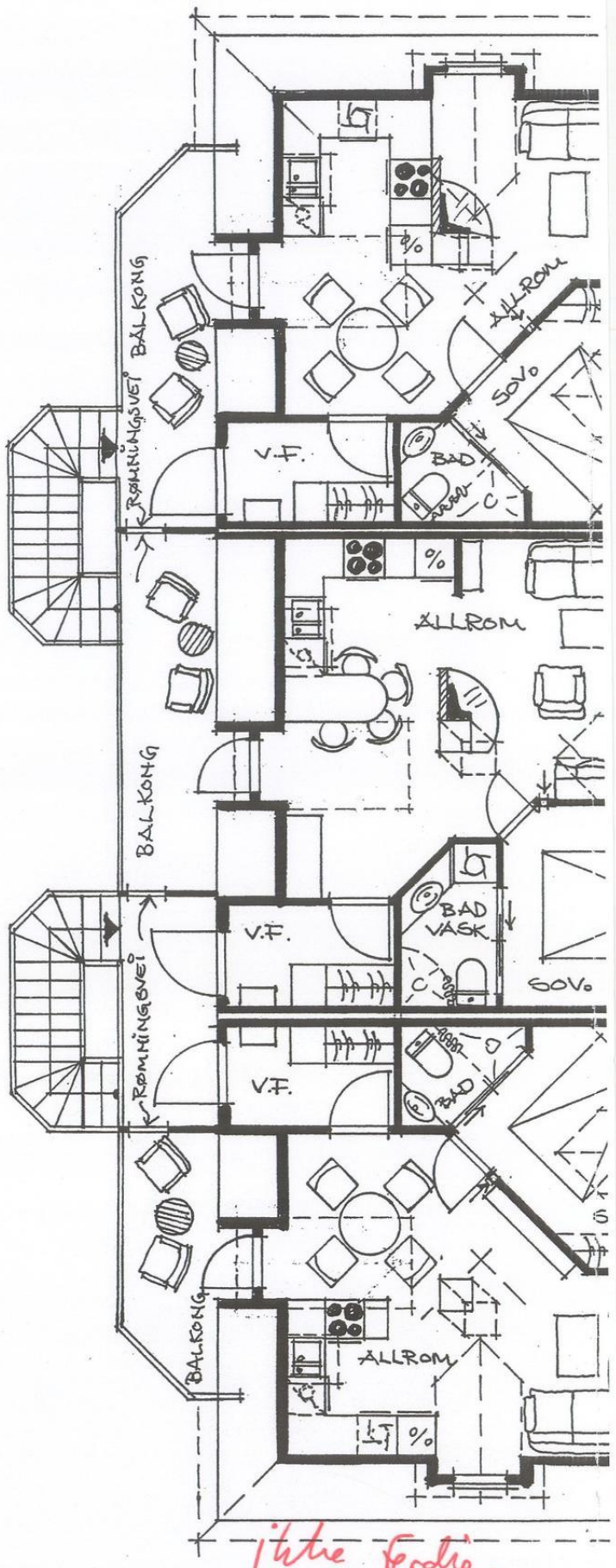
- Tricon Leide inn Lindeberg Bygg Oslo fram til september 2004 (Roger Lindeberg.) (Nordmenn og Litauere) Lindeberg bygg hadde nesk grad ferdig ell. de mfore lyd/brann skille.
- Tricon kommer inn etterpå og leide inn politisk arb. Kåre Jan Himberg.
- Wasshe eiendom var bare på befaring utførende Finn Sand har ikke fått sjekkliste. mener at Wasshe har gjordt en dårlig jobb.
- Endringer tegninger m/ melding.
- Må ikke innflyttes flere leil før ferdigstilling

Finnsand har nytt med Thorbjørn Johansen. for å kunne skaffe. en ny ansvarlig utførende

- Naper har vært der og fjernet hobler i stream. måtte mangler. Brannvarsling nå fungert.
- Arild Eyebo. fortsette.

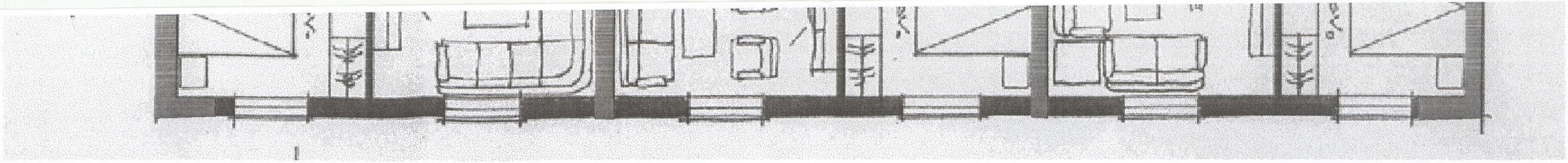


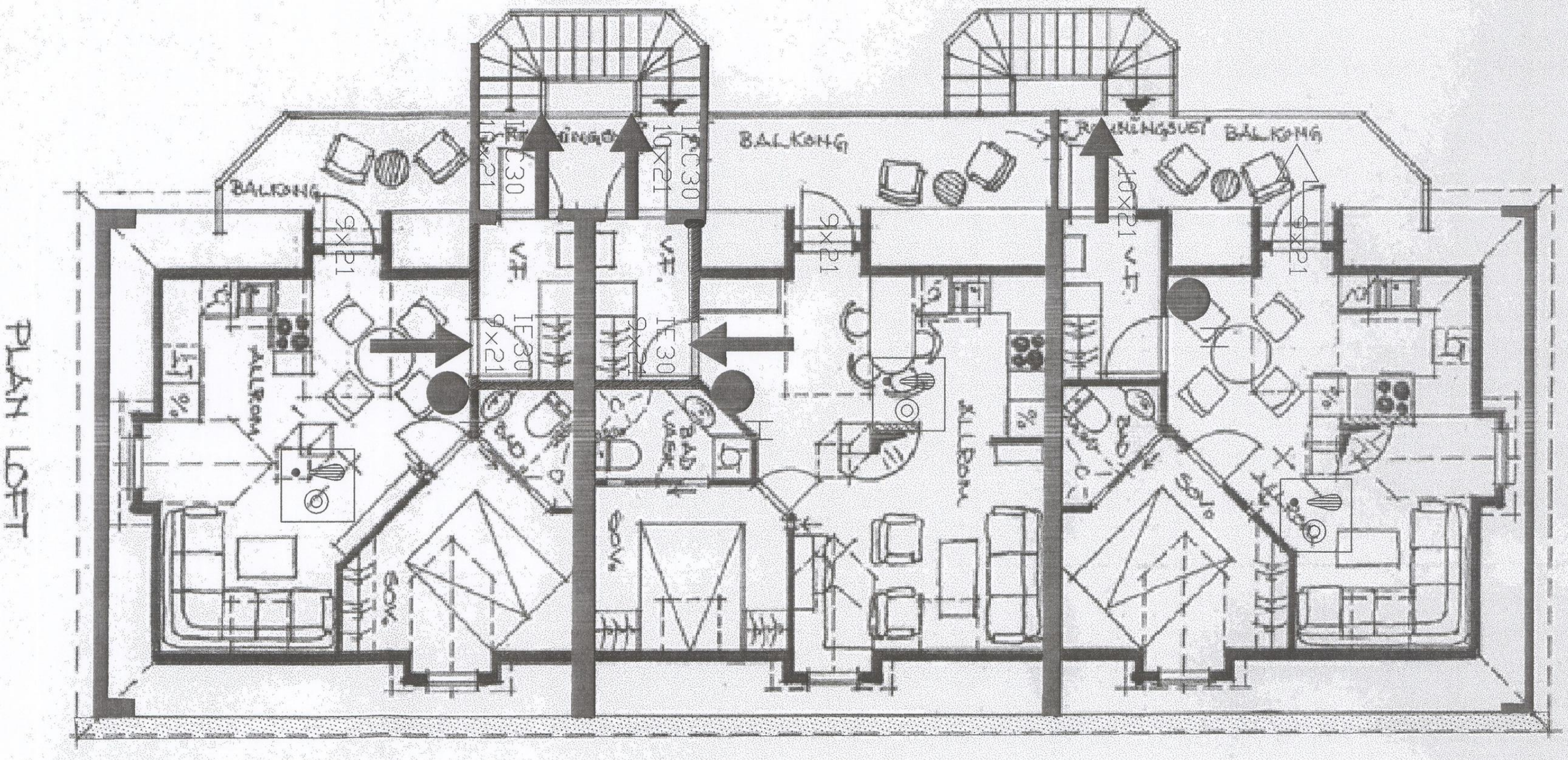
PLAN 2. ETASJE

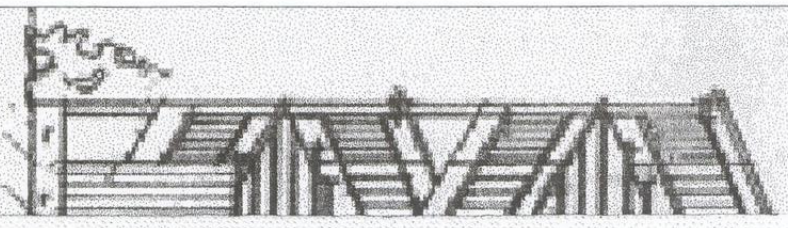


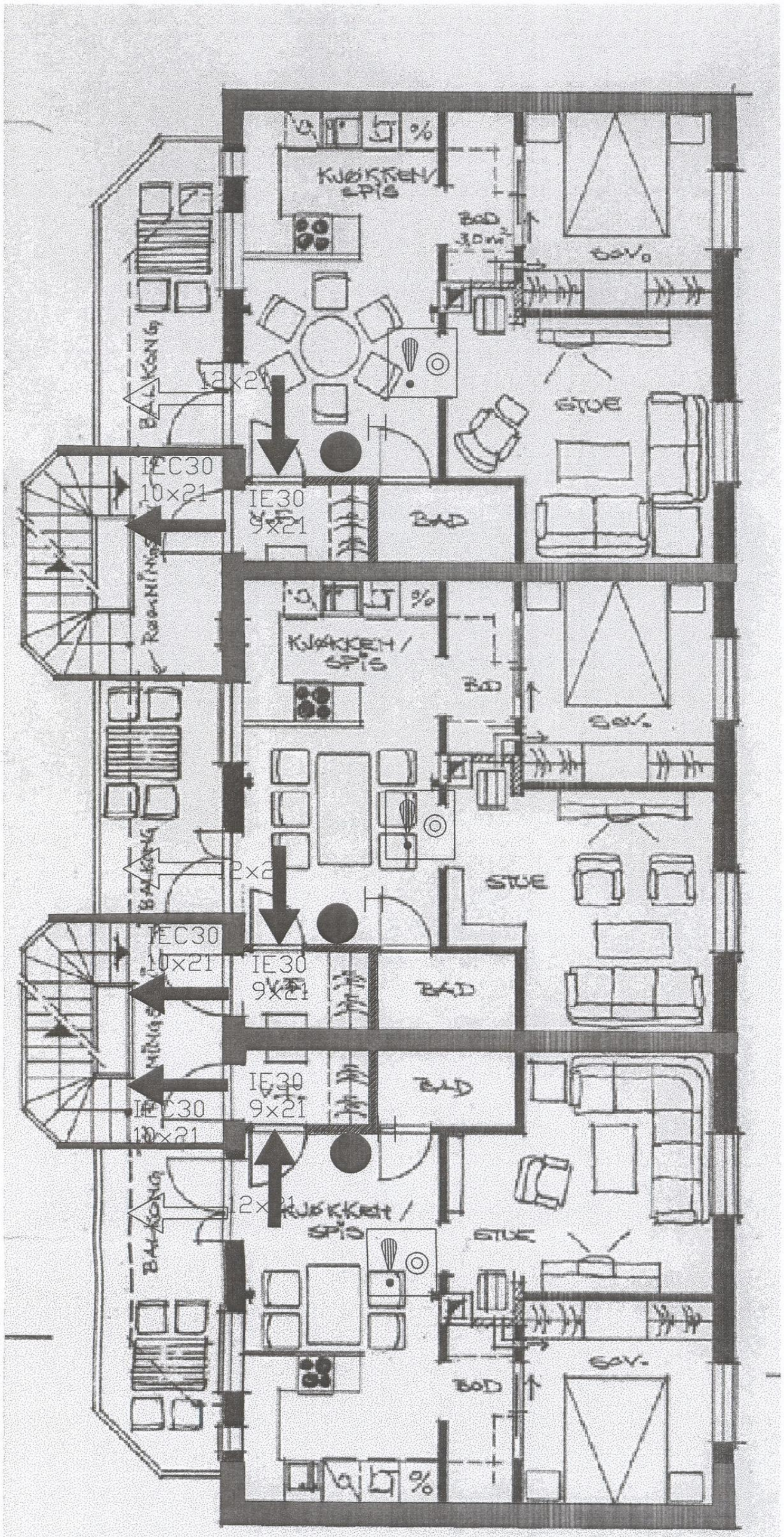
PLAN LOFT

Øverste hus
nr. 19.

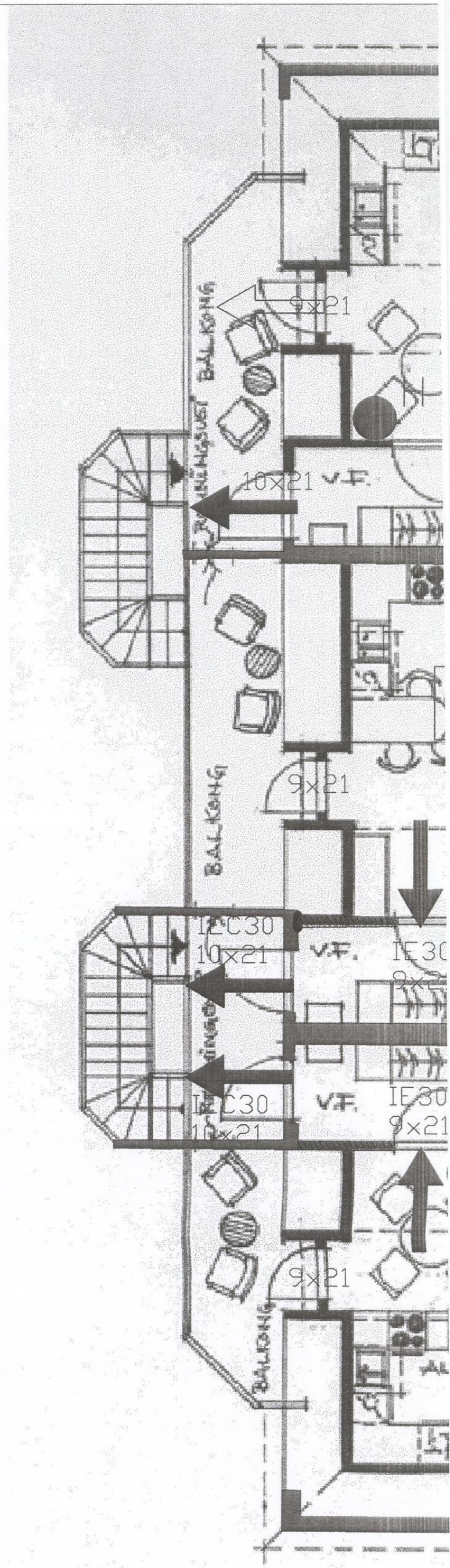



BALKONG
BALKONG
BALKONG
BALKONG
9x21
9x21
9x21
9x21
10x21
10x21
IE30
IE30
IE30
IE30
VH.
VH.
VH.
ALLRUM
ALLRUM
SOVR
SOVR
SOVR
PLAN LOFT

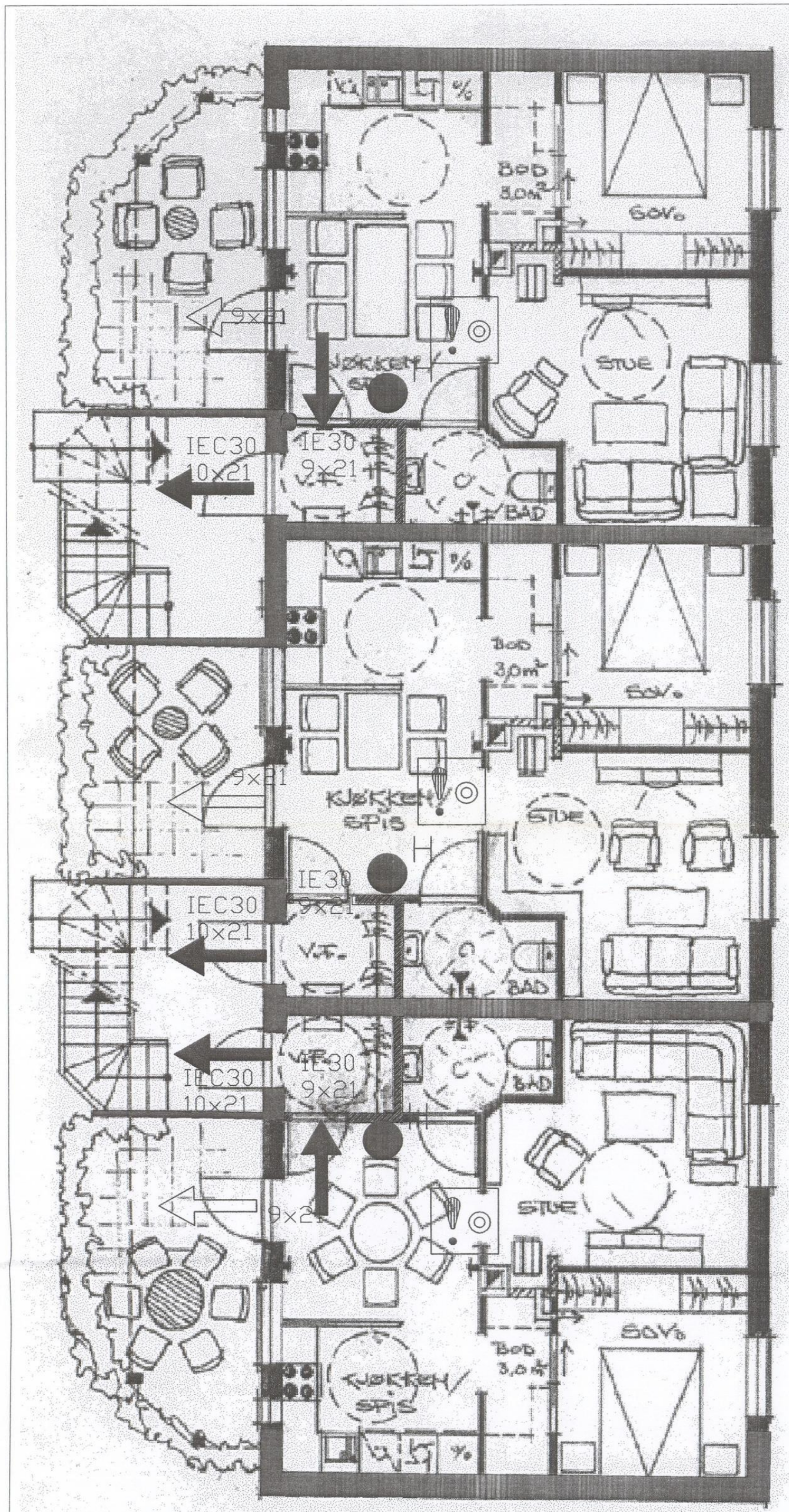




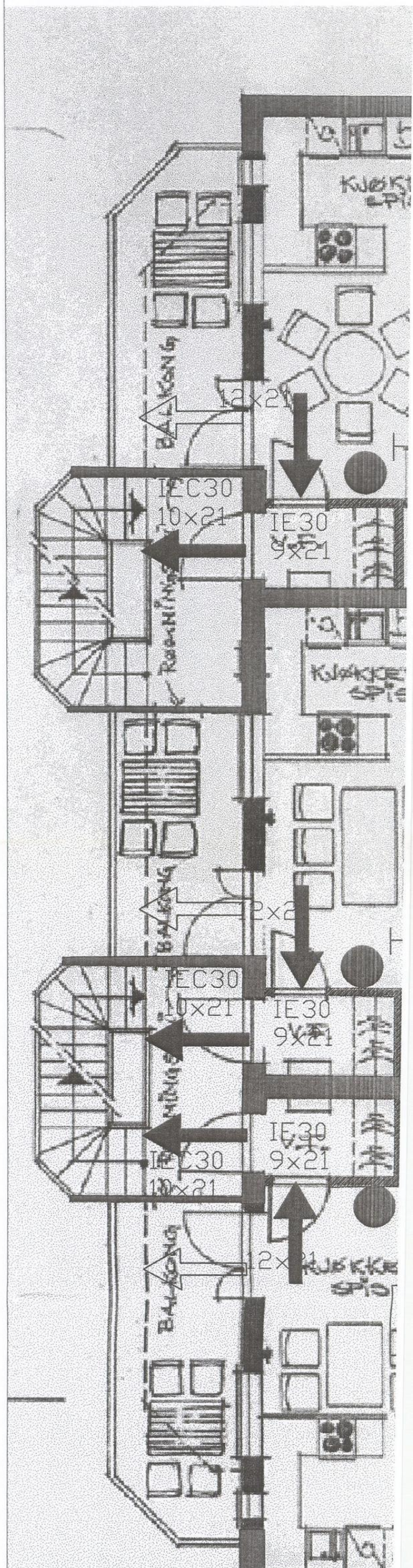
PLAN 2. ETASJE



PL

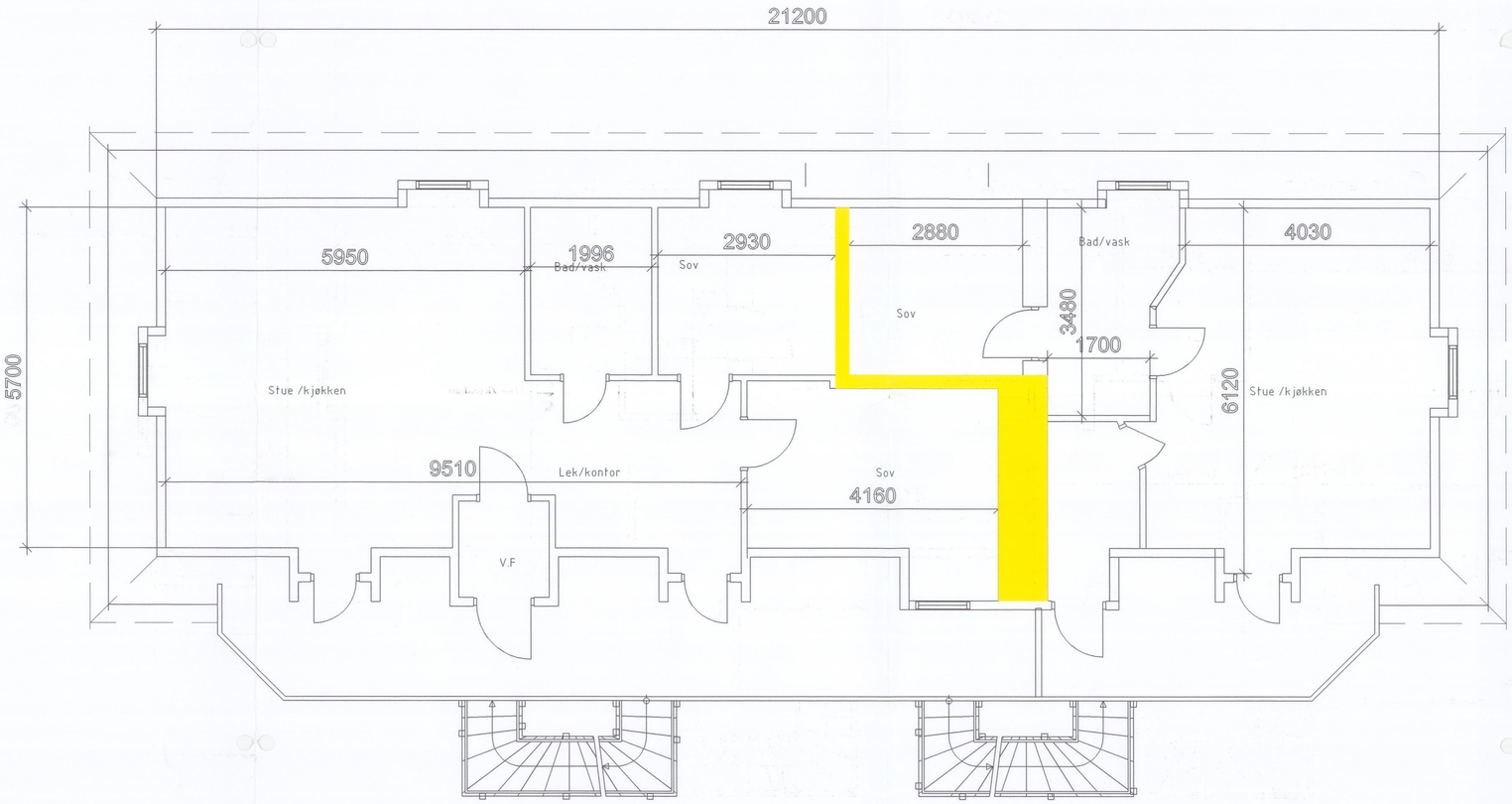


PLAN 1. ETASJE



PLA

MOTTATT
22 OKT. 2004



UTARBEIDET AV:
IT-TEK AS
HAVNEGATA 12
3263 LARVIK
TLF: 33120212

CONSULTANTS

TILTAKSHAVER:
Kongeneiendom AS
Gbnr. 3020/436
-

Frankendalsgate 17
Larvik

OWNER
PROSJEKT
03072
-

PLANUTVALGET I LARVIK
(№2004/0934

IT-tek.as

REVISJONER:

MARK	DATE	DESCRIPTION
-	-	-

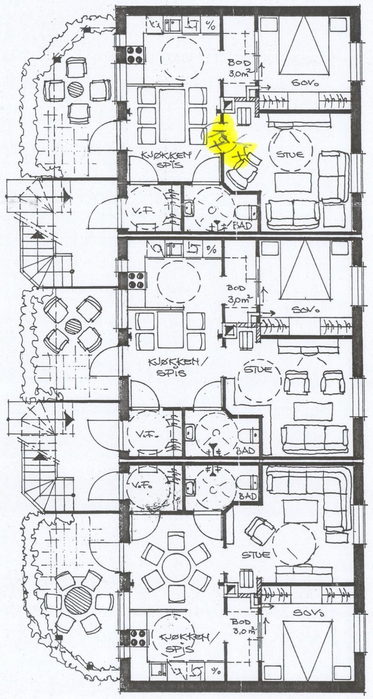
PROJECT NO: -
CAD DWG FILE:
DRAWN BY: Royner Pedersen
CHK'D BY: RP
COPYRIGHT:
IT-TEK AS

SHEET TITLE
Plan

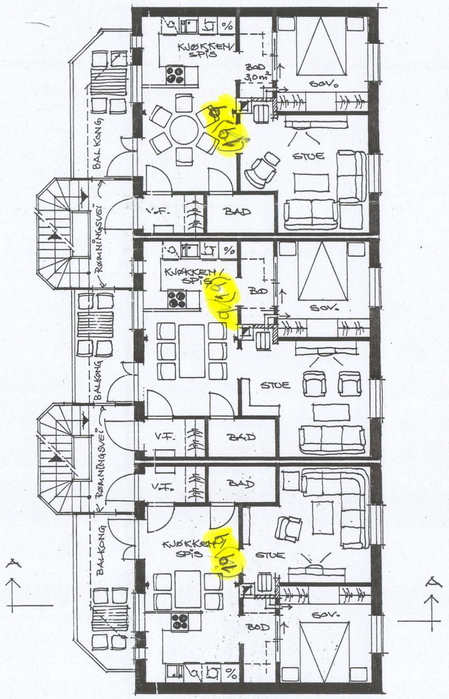
Dato: 11.09.04
Målestokk: 1:50

E-1
SHEET 1 OF -

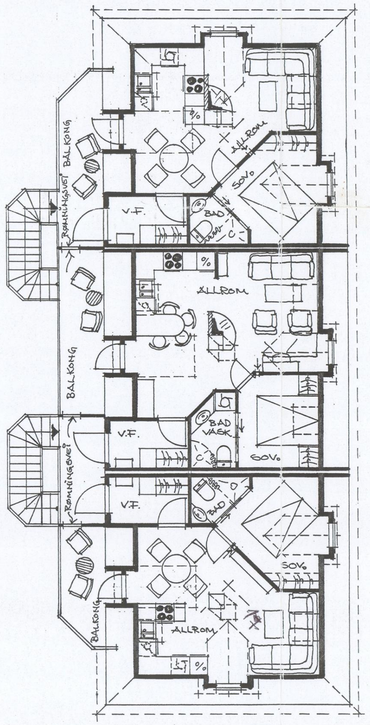
MOTTATT
22 OKT. 2004



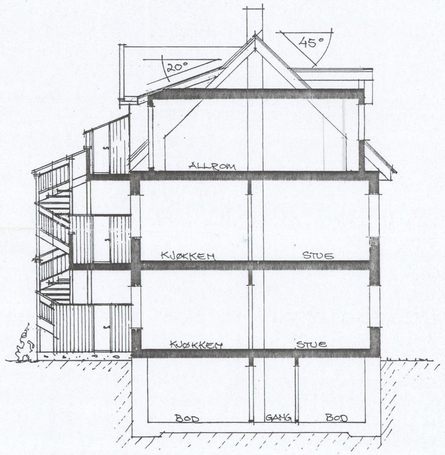
PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE

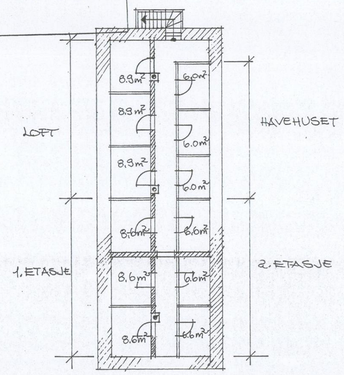


PLAN LOFT ? møbler lagret



SNITT A-A

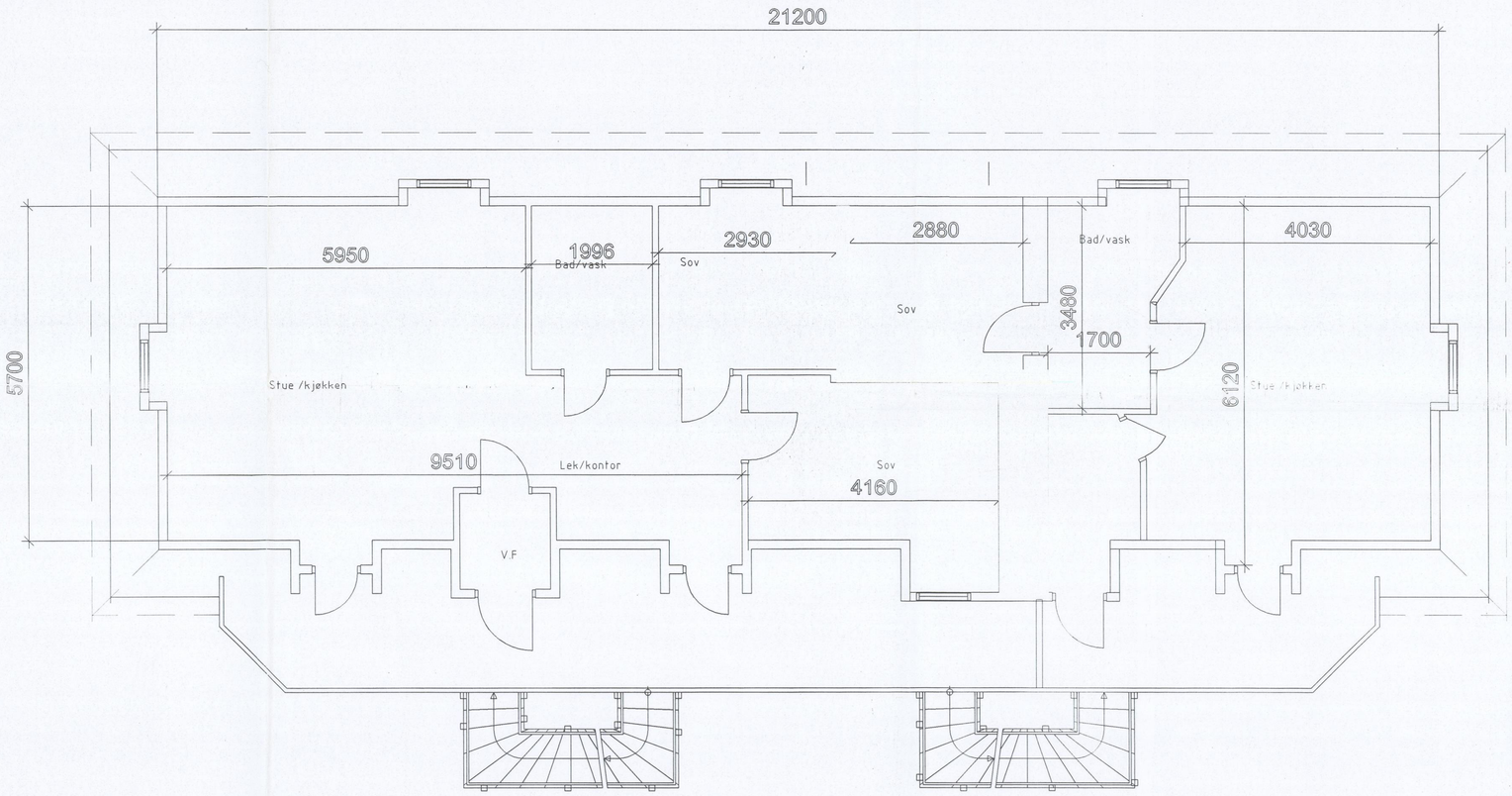
PLANUTVALGET I LARVIK
(Nº 2004/0296)



KJELLER M/BODER
M = 1:200

gjelder kun 1. og 2. etg.

FOR KONGEN EIENDOM 24-09-2003	PLAN OG SNITT FRANKENDALSGT. ~~17~~ 9 OG ~~19~~ GBNR. 3020/436 OG -438 M = 1:100	TEGNELOFTET SKYTTERVN. 10G 3290 STAVERN MOB. 916 02 755



UTARBEIDET AV:
IT-TEK AS
HAVNEGATA 12
3263 LARVIK
TLF: 33120212

CONSULTANTS

TILTAKSHAVER:
Kongeneiendom AS
Gbnr. 3020/436

Frankendalsgate 17
Larvik

OWNER

PROSJEKT
03072

PLANUTVALGET
№2004/0934

IT-tek.as

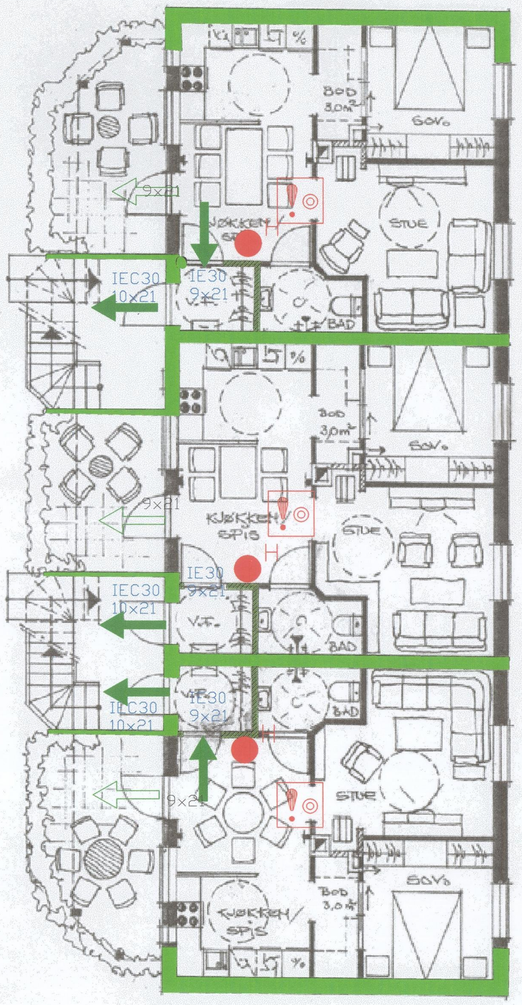
REVISJONER:		
-	-	-
MARK.	DATE.	DESCRIPTION

PROJECT NO: -
CAD DWG FILE:
DRAWN BY: Rayner Pedersen
CHK'D BY: RP
COPYRIGHT:
IT-TEK AS

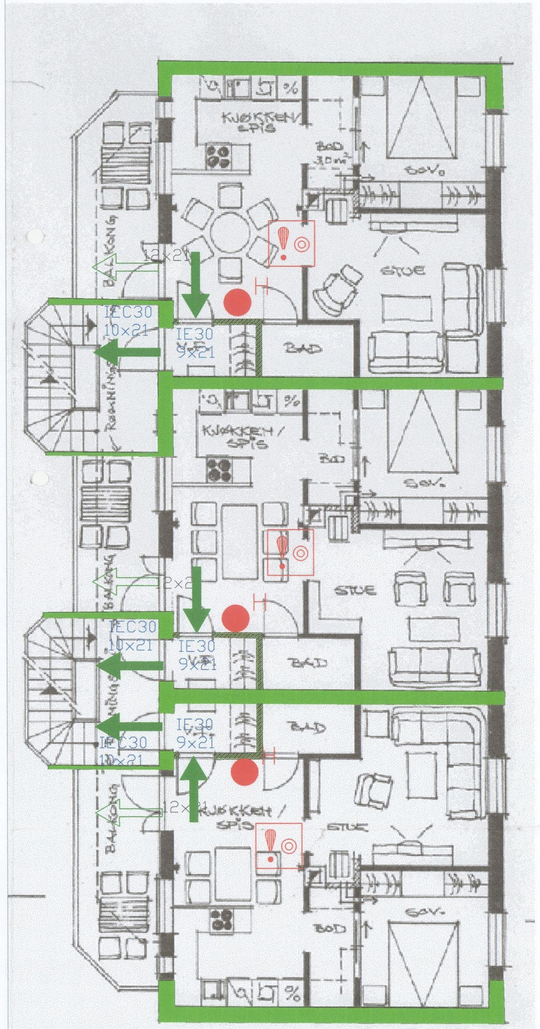
SHEET TITLE
Plan

Dato: 11.09.04
Målestokk: 1:50

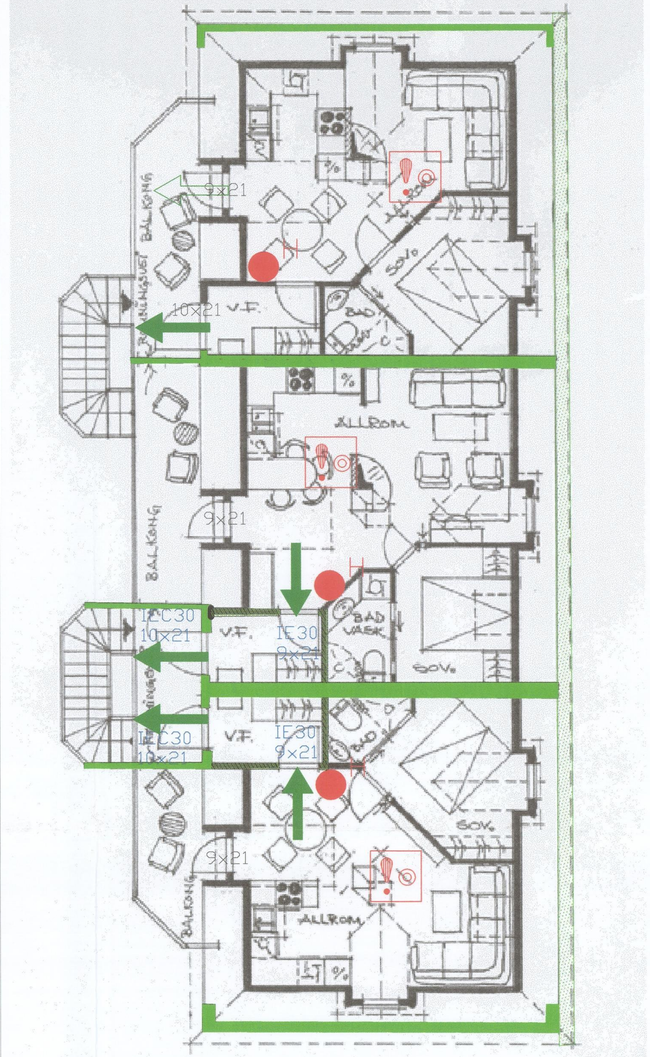
E-1
SHEET 1 OF -



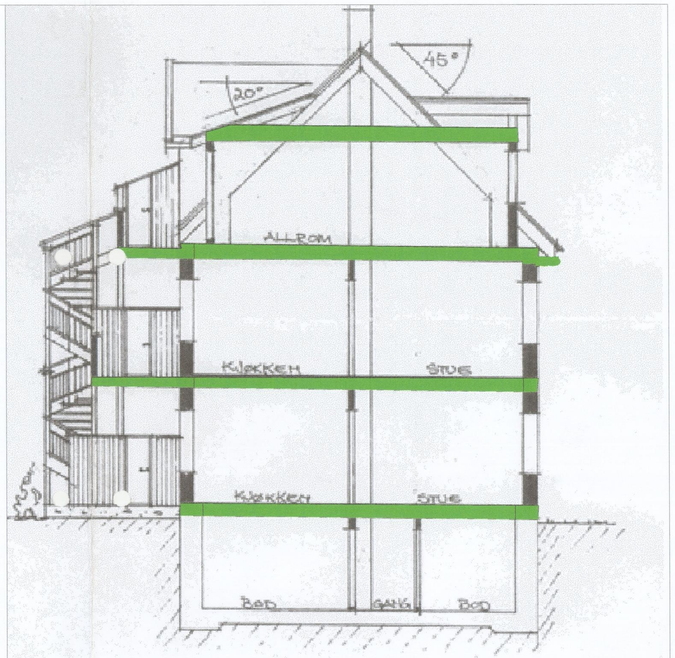
PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT



SNITT A-A

BRANNDOKUMENTASJON

- RØMNINGSVEI
- ALTERNATIV RØMNINGSVEI
- RØYKVARSLER
- BRANNSENTRAL
- BRANNSLANGE I SKAP
- HÅNDSLOKNINGSAPPARAT
- EI30 BRANNKLASSIFISERTE DØRER
- BRANNCELLEBEGR. VEGG 60 MIN
- BRANNSPREDNING TIL GESIMS
- BRANNCELLEBEGR. VEGG 30 MIN

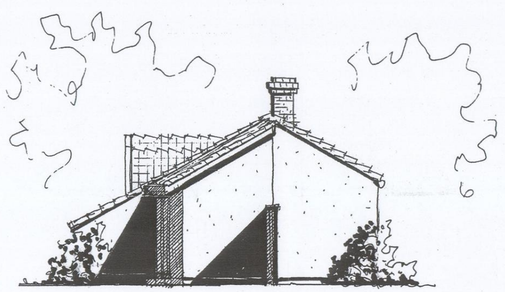
PLANUTVALGET I LARVIK
(Nº 2004/0386)

MOTTATT
30 OKT 2003

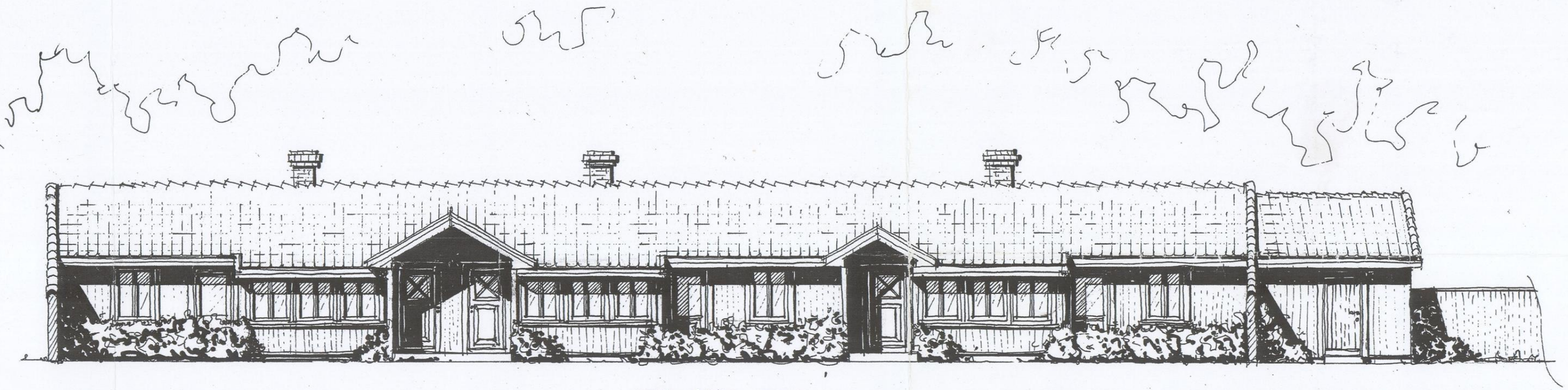
IT-tek

E-9

Leiligheter	Gbnr – 3020/436–438		
Dato: 21.10.03	Tegnet/Kontr.: RJP	Målestokk:	IT–tek Trebakken Hegdal 3261 Larvik
Revisjon:	Godkjent:		Entreprise No: / Enhetsnr. nr:
Tiltakshaver: Kongen Eiendom Frankendalsgt. 17 og 19 Larvik			BRANN
Kontrollert:	Index:	Revisjon:	



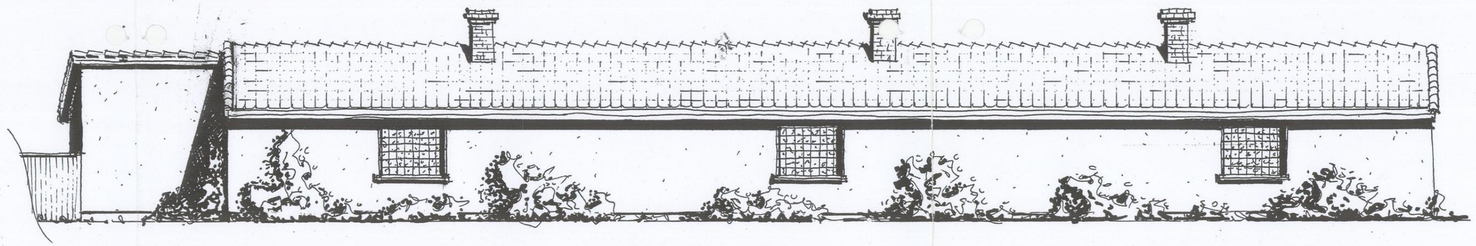
FASADE NORD



FASADE ØST,
INN MOT GÅRDSPLASS



FASADE SØR

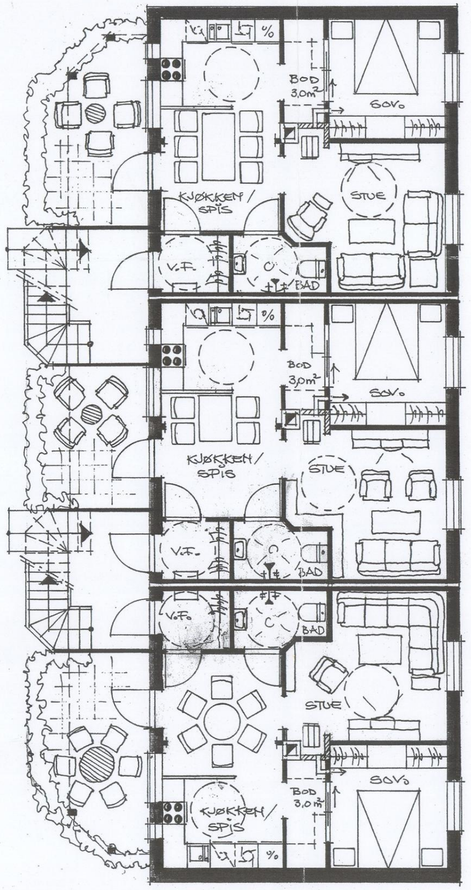


FASADE VEST,
MOT NABO

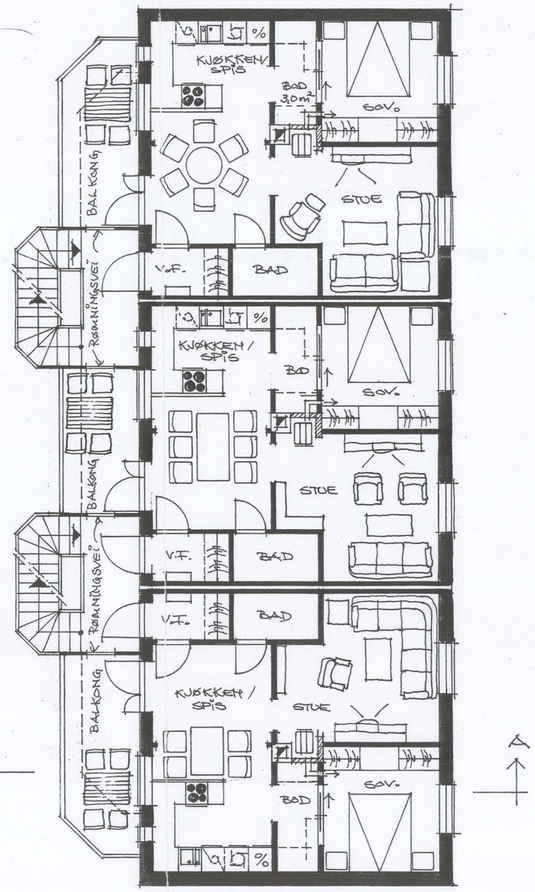
30 OKT 2003

E-2

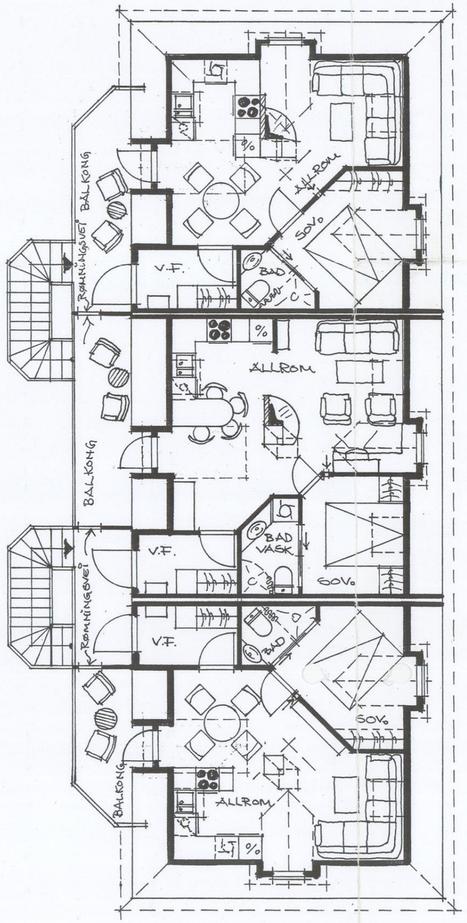
FOR KONGEN EIENDOM 08-10-2003	FASADER HAVEHUSET FRANKENDALSGT. 17 OG 19 GBNR. 3020/436 - 438 M= 1:100	TEGNELOFTET SKYTTERVN. 10G 3290 STAVERN MOB. 916 02 755



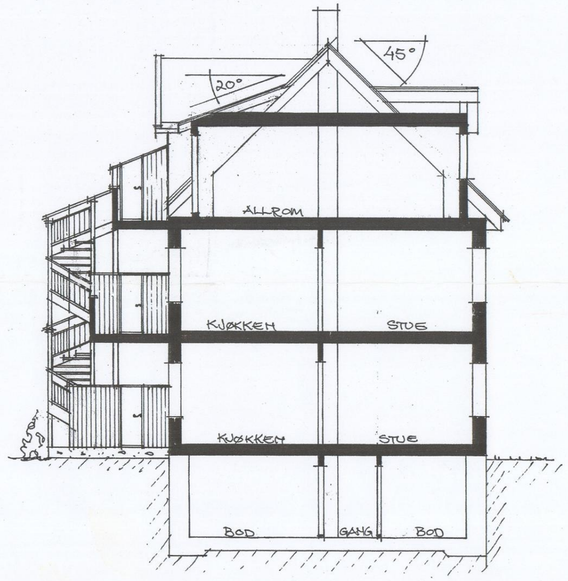
PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE

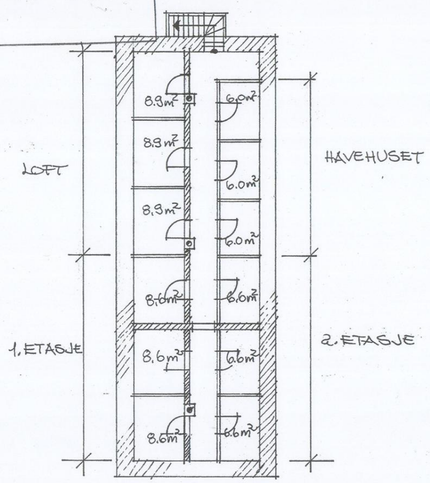


PLAN LOFT



SNITT A-A

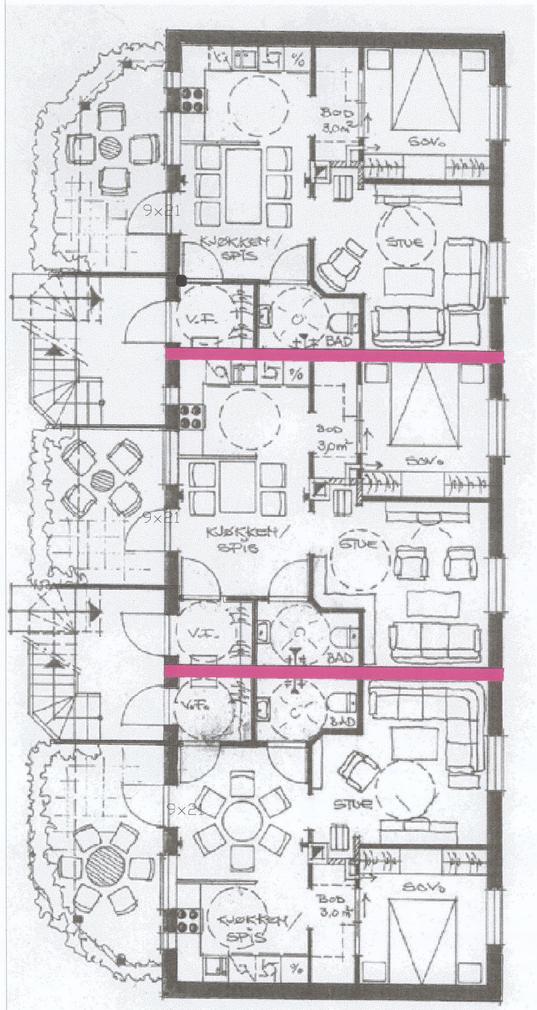
PLANUTVALGET i LARVIK
(№2004/0296)



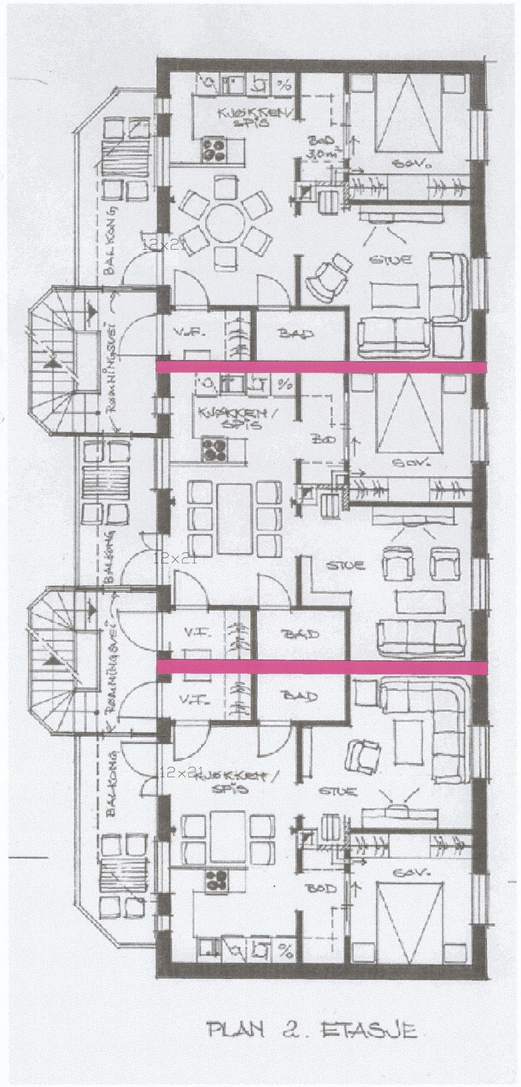
KJELLER M/BODER
M= 1:200

30 OKT 2003

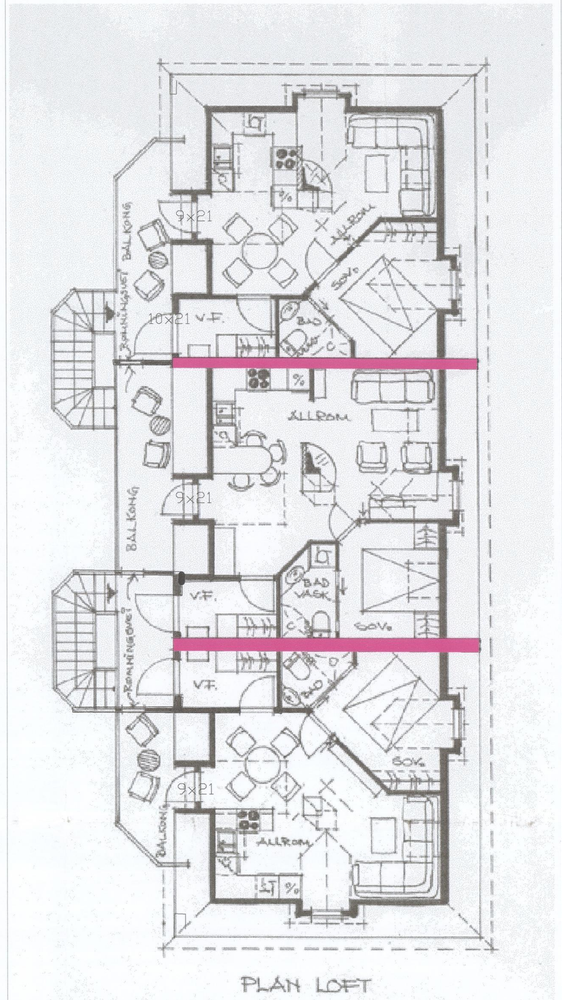
FOR KONGEN EIENDOM 24-09-2003	PLAN OG SNITT FRANKENDALSGT. 17 OG 19 GBNR. 3020/436 OG -438 M= 1:100	TEGNELOFTET SKYTTERVN. 10G 3290 STAVERN MOB. 916 02 755



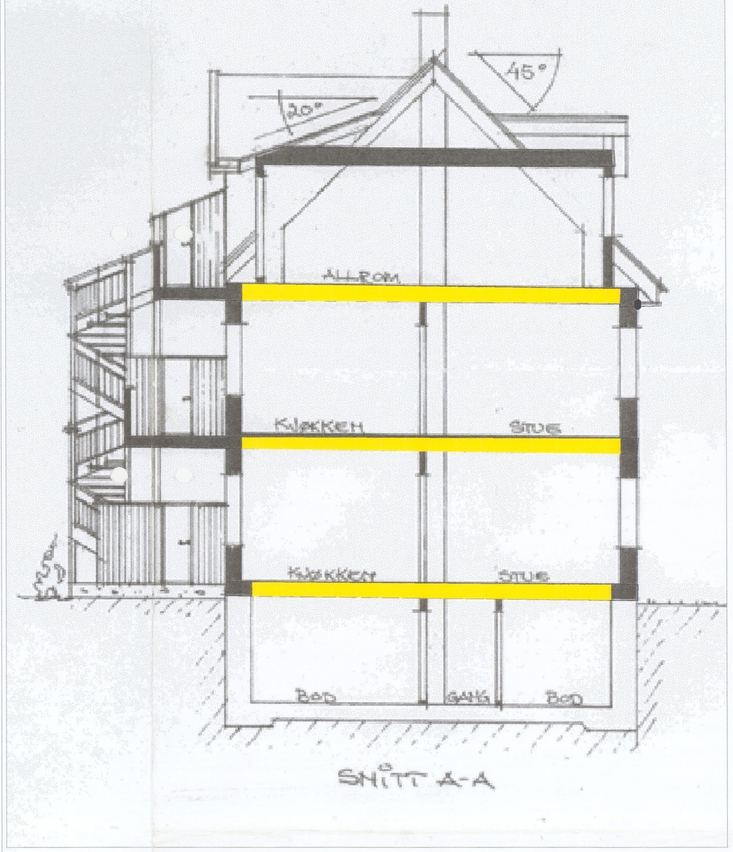
PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE

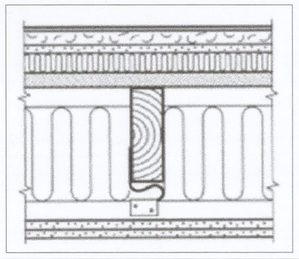


PLAN LOFT

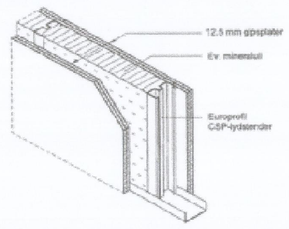


SNITT A-A

Løsninger lyd NBI 522.511



Løsninger lyd NBI Nr. 2360 CSP 22/125-M100-900



PLANUTVALGET I LARVIK
(№2004/0386)

MOTTATT
30. OKT. 2003

IT-tek

E-8

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

Leiligheter Gbnr – 3020/436-438

Dato	Konstr./Tegnet		Målestokk	
21.10.03	R.P			IT–tek
Filnavn		Godkjent		Trebakken Hegdal
				3261 Larvik tlf.33120212/90560424

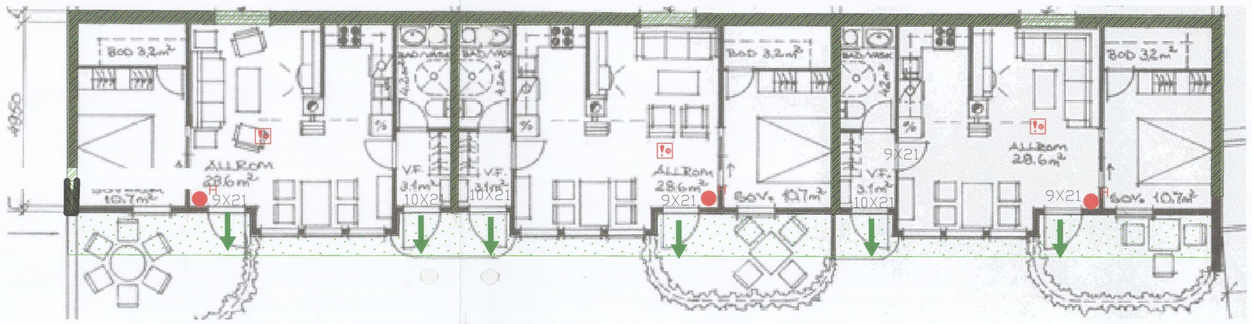
Tiltakshaver: Kongen Eiendom
Frankendalsgt. 17 og 19
Larvik

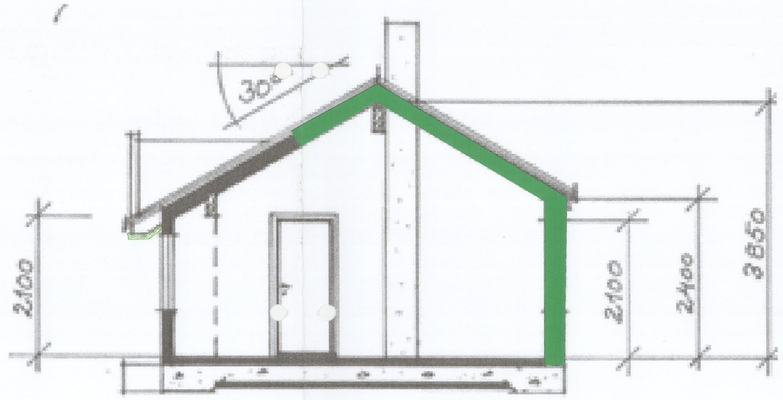
Emballasj. for: | Emballasj. av:

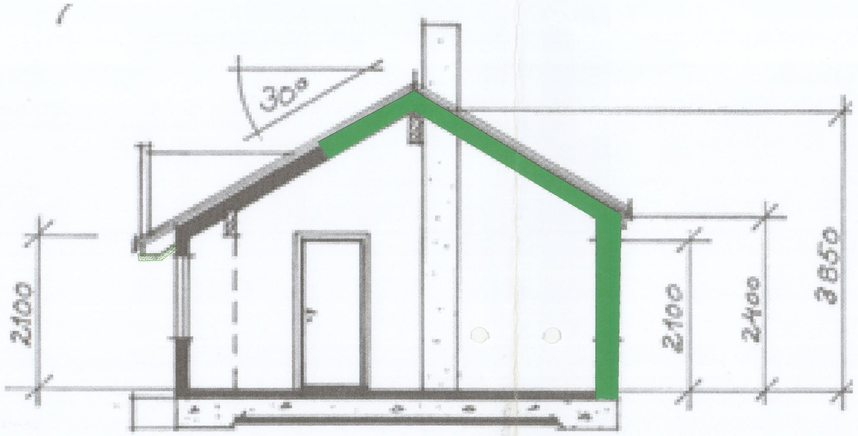
LYD

Revisjon: | Index: | Beregning:

g to be exported







BRANNDOKUMENTASJON

- RØMNINGSVEI
- ALTERNATIV RØMNINGSVEI
- RØYKVARSLER
- BRANNSENTRAL
- BRANNSLANGE I SKAP
- HÅNDSLOKNINGSAPPARAT
- EI30 BRANNKLASSIFISERTE DØRER
- BRANNCELLEBEGR.VEGG 30MIN
- BRANNSPREDNING TIL GESIMS

30 OKT 2003

IT-tek

E-6

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

NYTT BYGG MED 3 LEILIGHETER
Gbnr – 3020/436-438

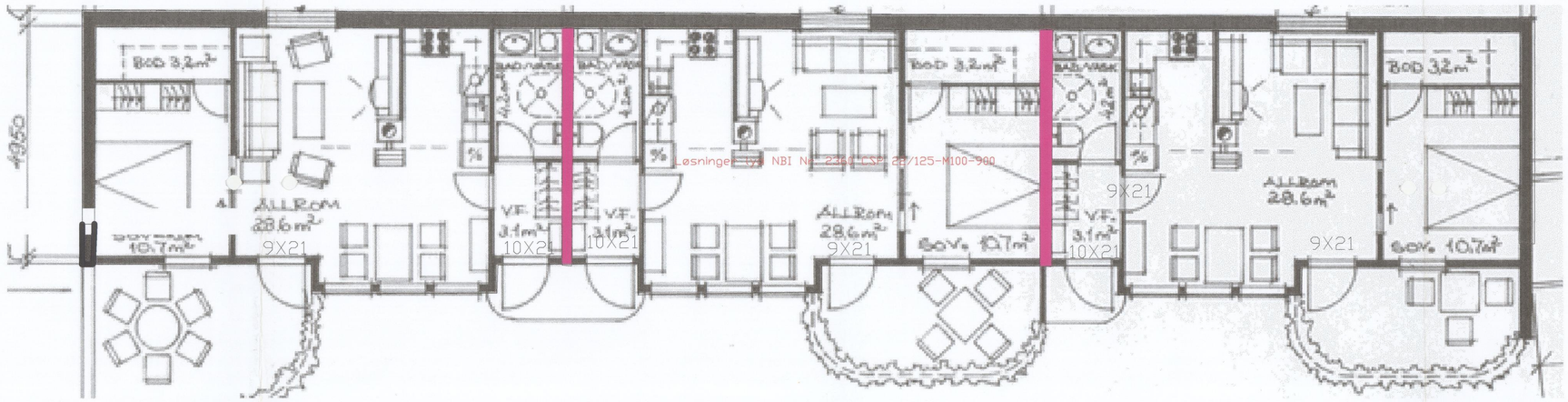
Dato	Konstr./Tegnet		Målestokk	
21.10.03	R.P			IT-tek
Filnavn		Godkjent		Trebakken Hegdal
				3261 Larvik tlf.33120212/90560424

Tiltakshaver: Kongen Eiendom
Frankendalsgt. 17 og 19
Larvik

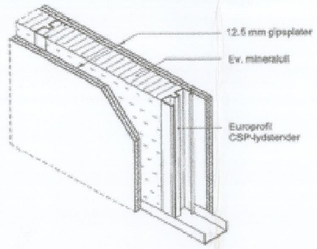
Erstatning for:	Erstattet av:

BRANN

Hovedtegning	Index:	Revegning:



Løsninger lyd NBI Nr. 2360 CSP 22/125-M100-900



MOTTATT
30 OKT 2003

IT-tek

E-7

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

NYTT BYGG MED 3 LEILIGHETER
Gbnr – 3020/436-438

Dato	Konstr./Tegnet		Målestokk	IT-tek
21.10.03	R.P			Trebakken Hegdal
Tilbygg		Godkjent		3261 Larvik

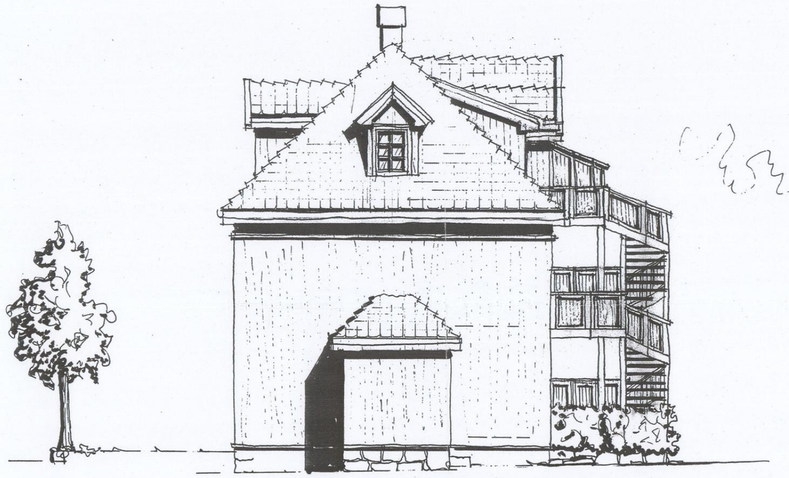
Org.nr: 331202212/980560424

Tiltakshaver: Kongen Eiendom
Frankendalsgt. 17 og 19
Larvik

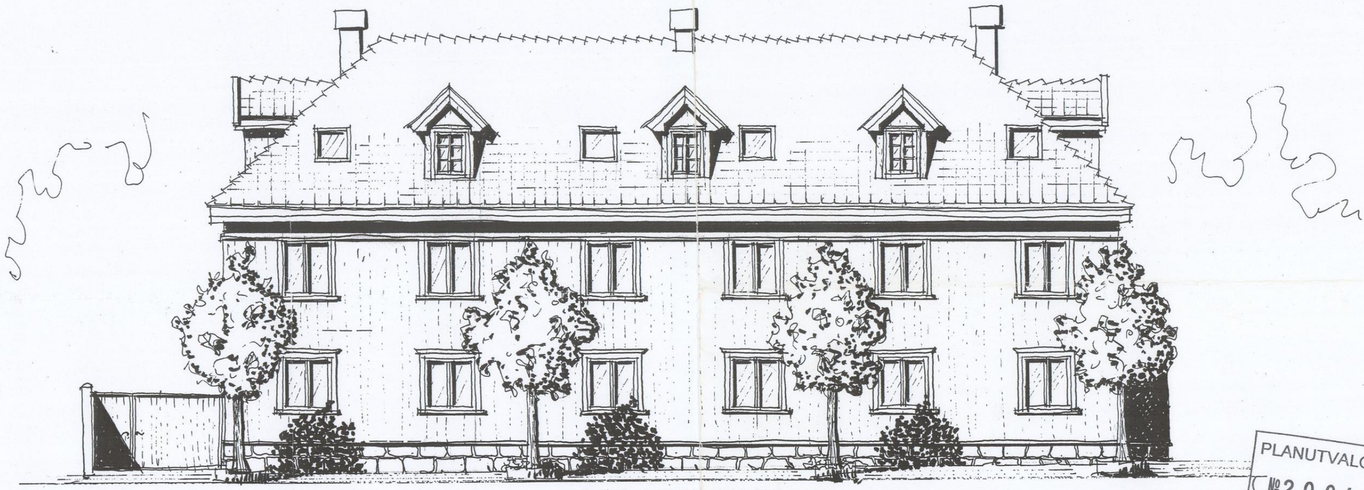
Erstatning for: | Erstattet av:

LYD

Tilendring: | Index: | Remping:

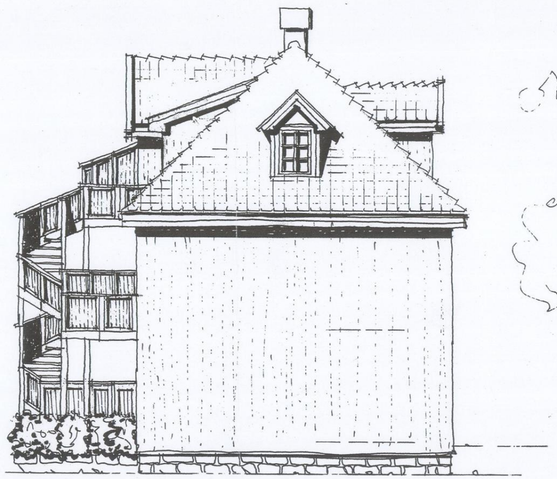


FASADE NORD

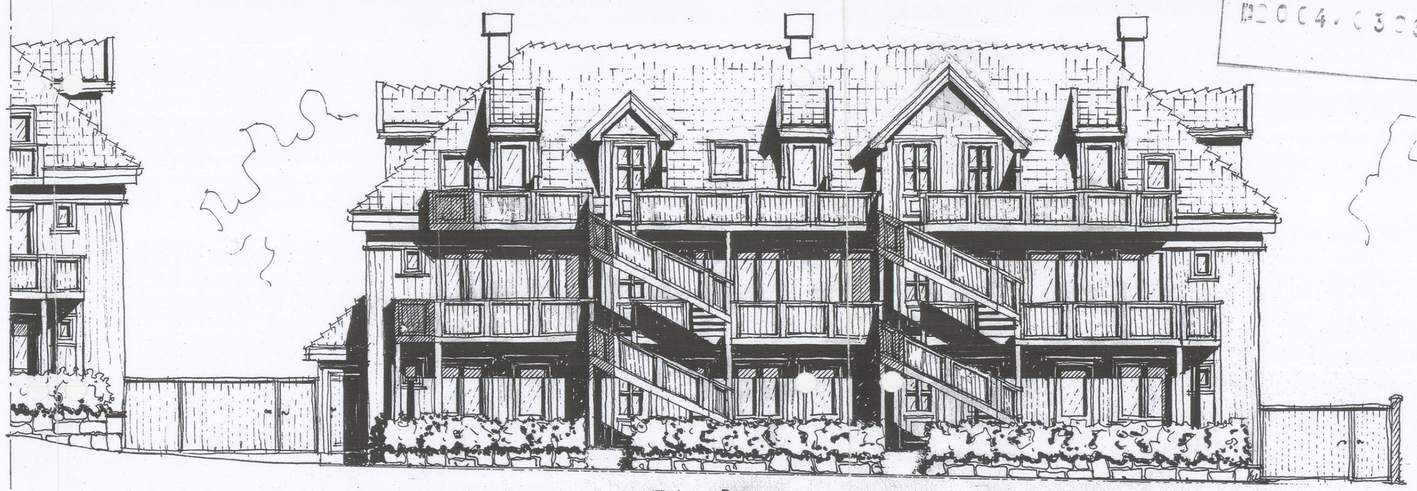


FASADE ØST.
MOT FRANKENDALSGÅTA

PLANUTVALGET I LARVIK
№2004/0386



FASADE SØR

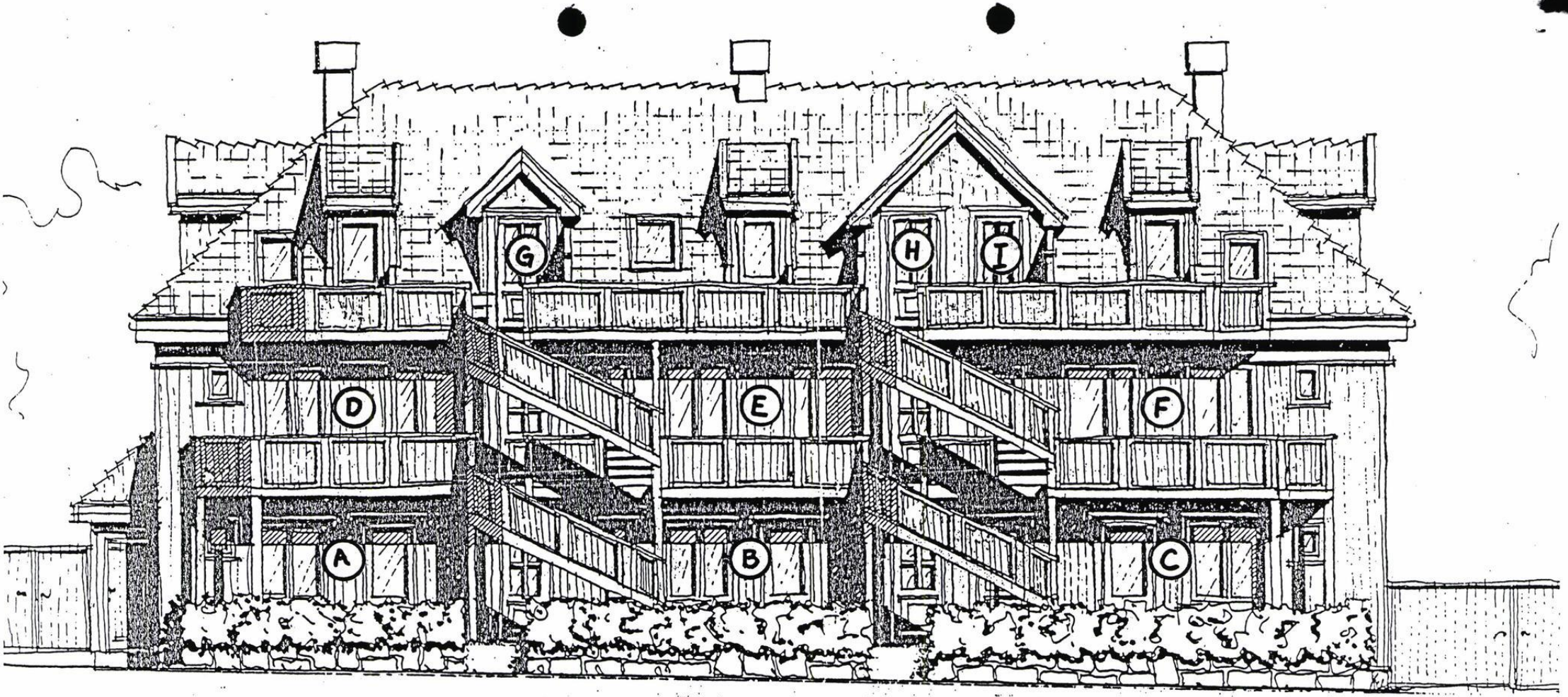


FASADE VEST
INN MOT GÅRDSPLASSEN

№2004/0386
30 OKT 2003

E-1

FOR KONGEN EIENDOM 28-09-2003	FASADER FRANKENDALSG 17 OG 19 GBNR. 3020/436 OG 1438 M= 1:100	TEGNELOFTET SKYTTERVN. 10G 3290 STAVERN MOB. 916 02 755



GBNR. 3020/438

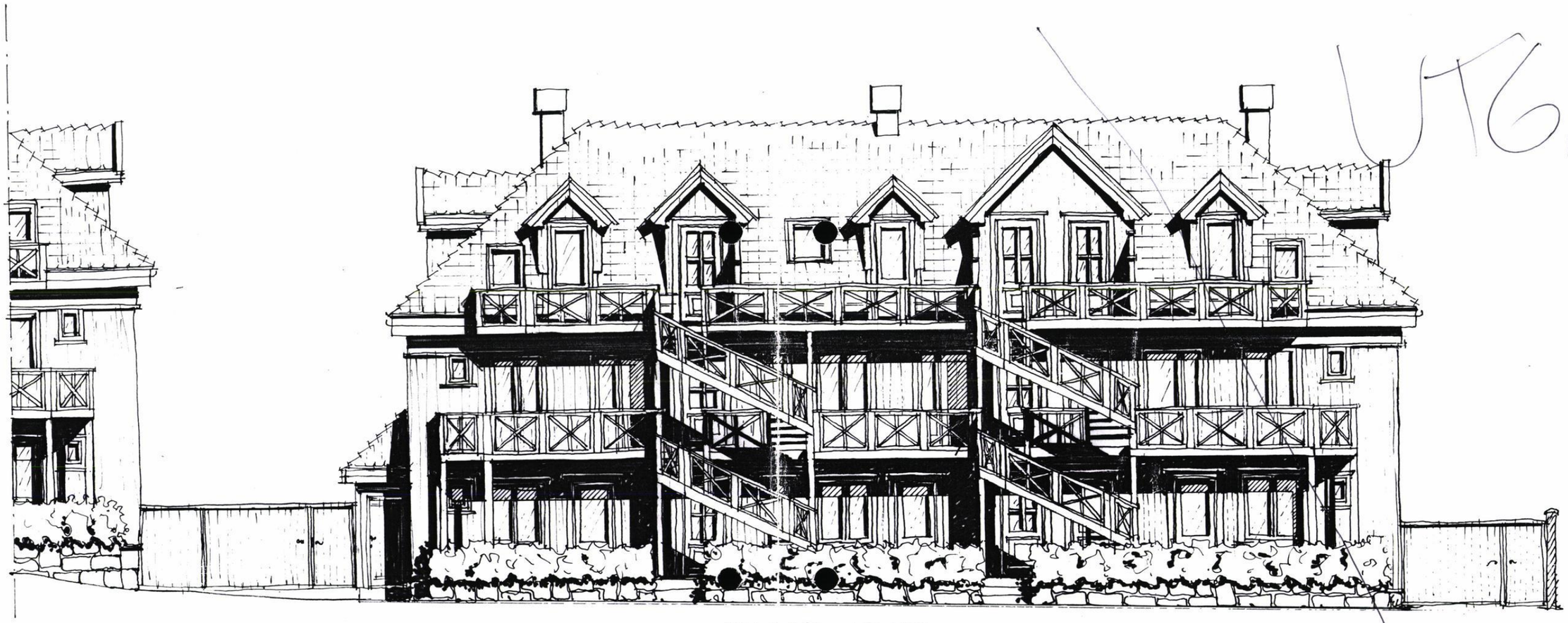
FASADE VEST
INN MOT GÅRDSPLASSEN

ENDRING AV ADRESSE FRA FRANKENDALSGATA 17 A TIL 7A-H

OG " 19 TIL 9A-I

SE OGSÅ VEDLAGTE KARTUTSNITT.

03.09.04 TKvarne

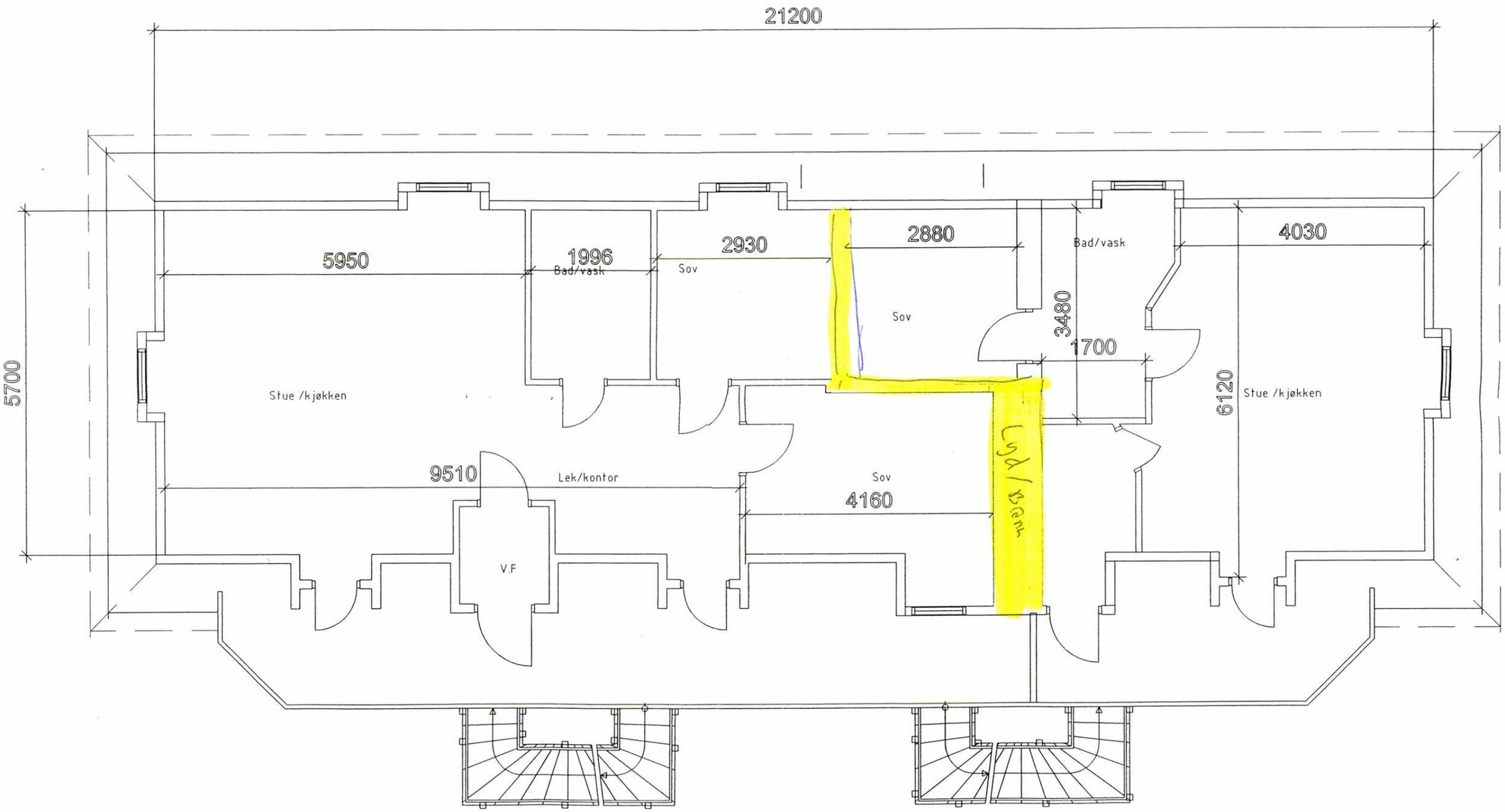


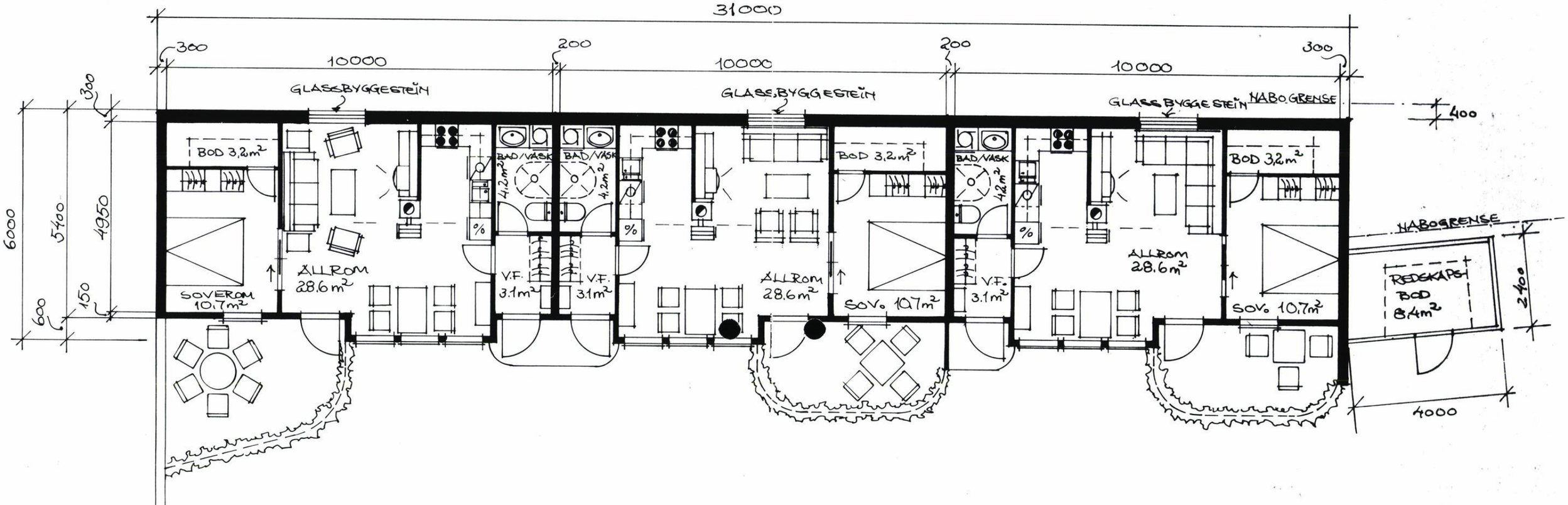
FASADE VEST

UTGÅR

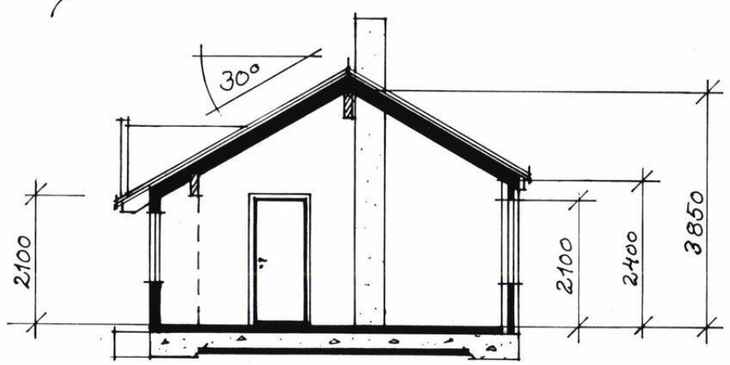
Frankendalgt. 17-19

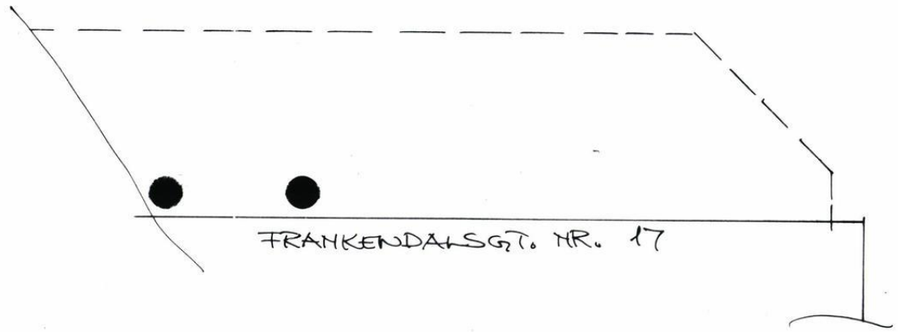
LARVIK KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Reg.nr. 03/4734 Saksbeh. KKO
25 SEPT 2003
Ark.kode P 3020/436
Ark.kode S
J.nr. 37720/03 Dok.nr. 3
Kassasjon


21200
5700
5950
1996
Bad/vask
2930
Sov
2880
Sov
Bad/vask
3480
1700
4030
6120
Stue /kjøkken
Stue /kjøkken
9510
Lek/kontor
V.F
Sov
4160
Lyd / støy





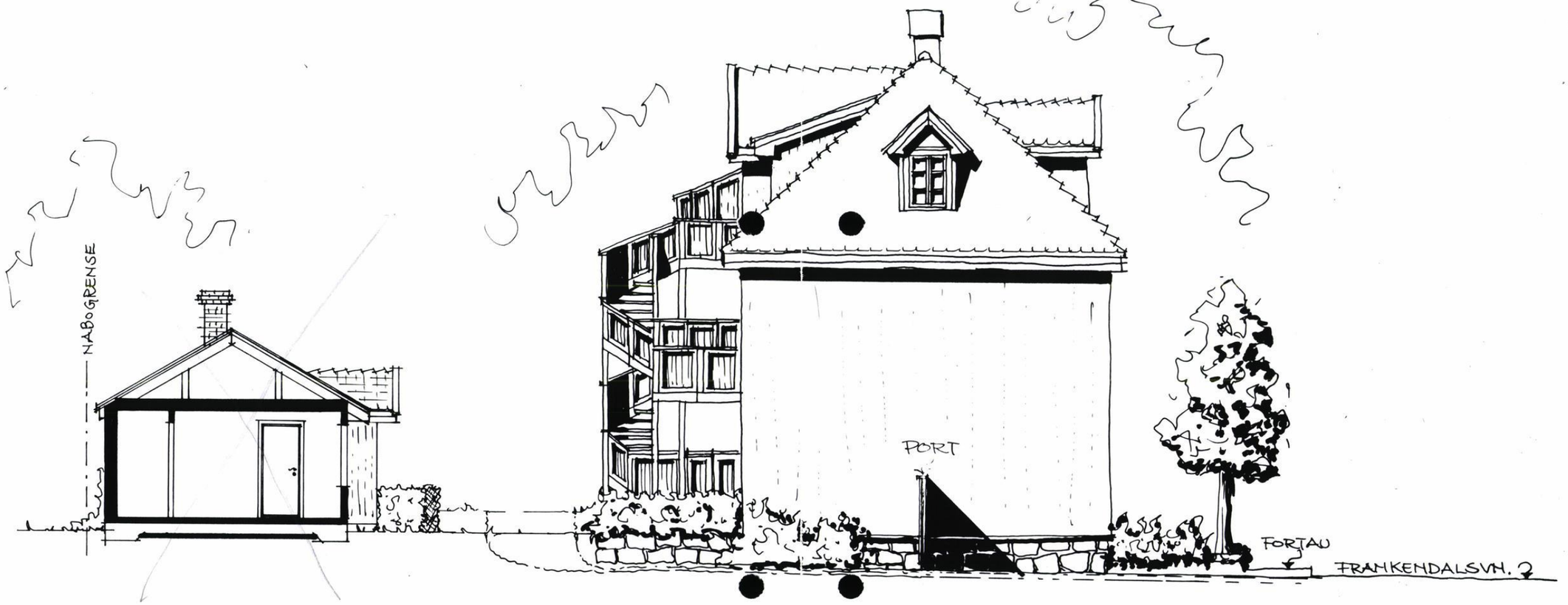




30 OKT 2003

E-4

FOR KONGEN EIENDOM 30-09-2003	PLAN OG SNITT FRANKENDALSGT. 17, HAVEHUS GBNR. 3020/436 OG /438 M=1:100	TEGNELOFTET SKYTTERVN. 10G 3290 STAVERN MOB. 91602755

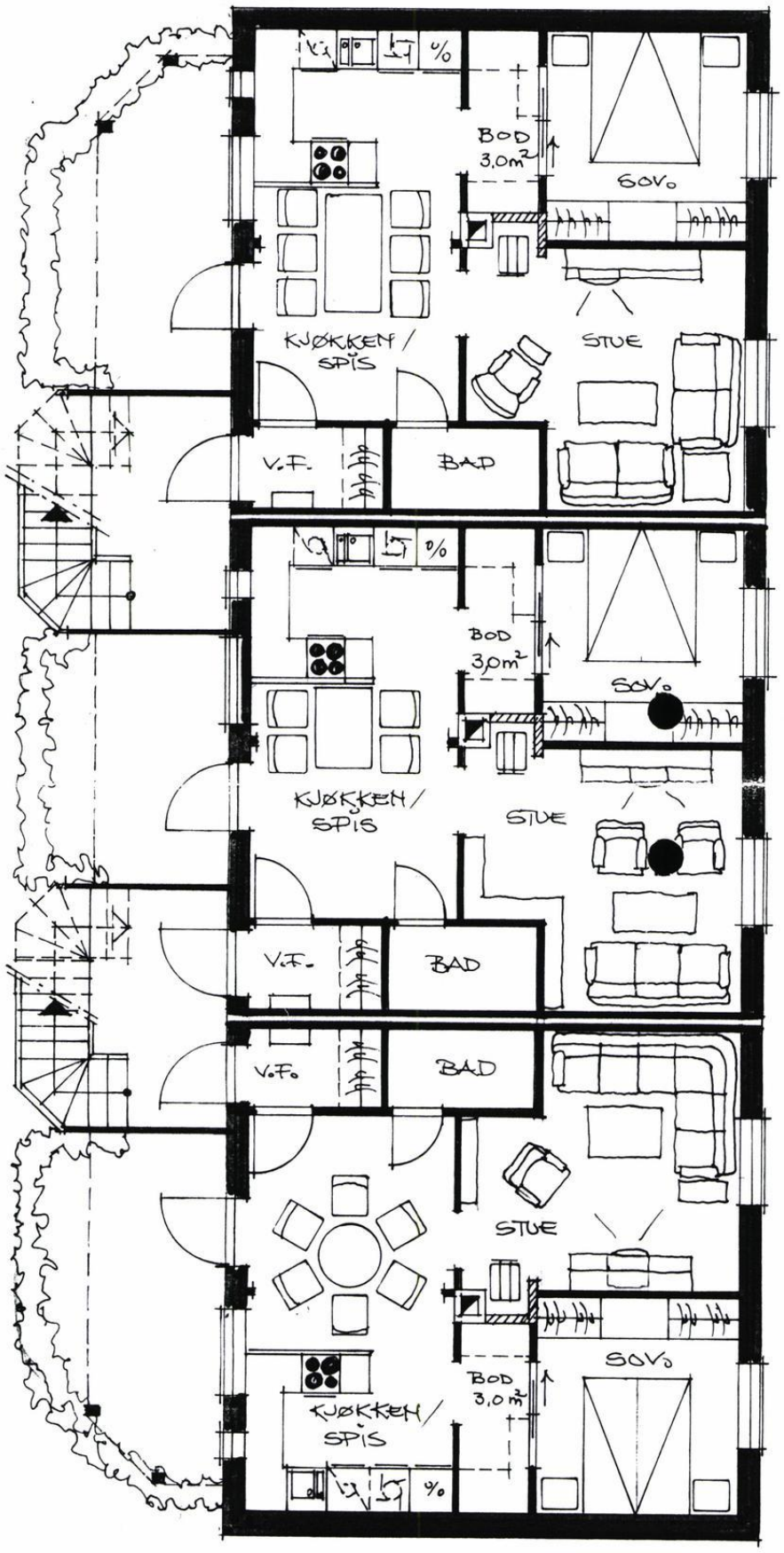


SNITT GJENNOM EIENDOMMEN

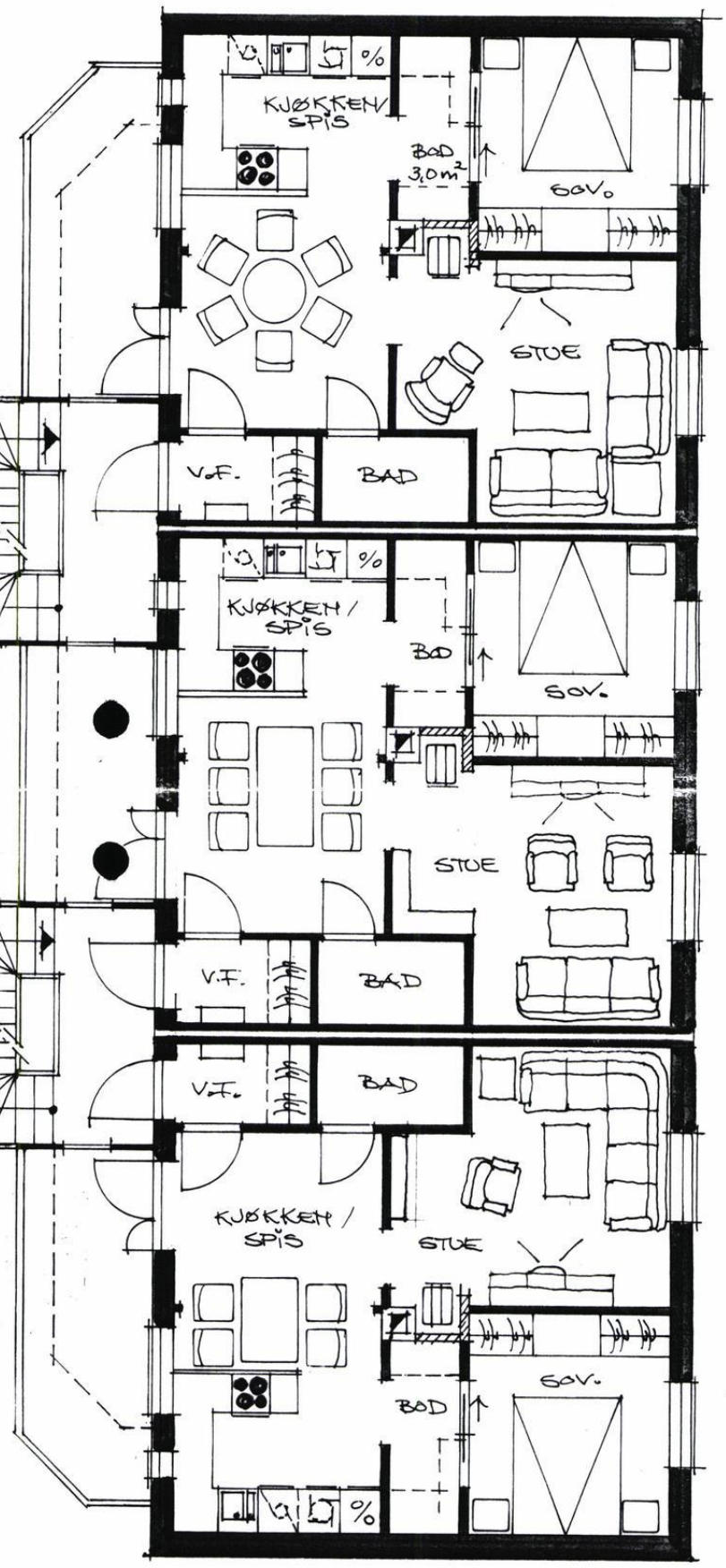
PLANUTVALGET I LARVIK
(№2004/0386)

E-5

FOR KONGEN EIENDOM 09-10-2003	SNITT GJENNOM EIENDOM GBNR. 3020/436 FRANKENDALSG. 17 M=1:100	TEGNELOFTET SKYTTERVN. 10G 3290 STAVERN MOB. 916 02 755



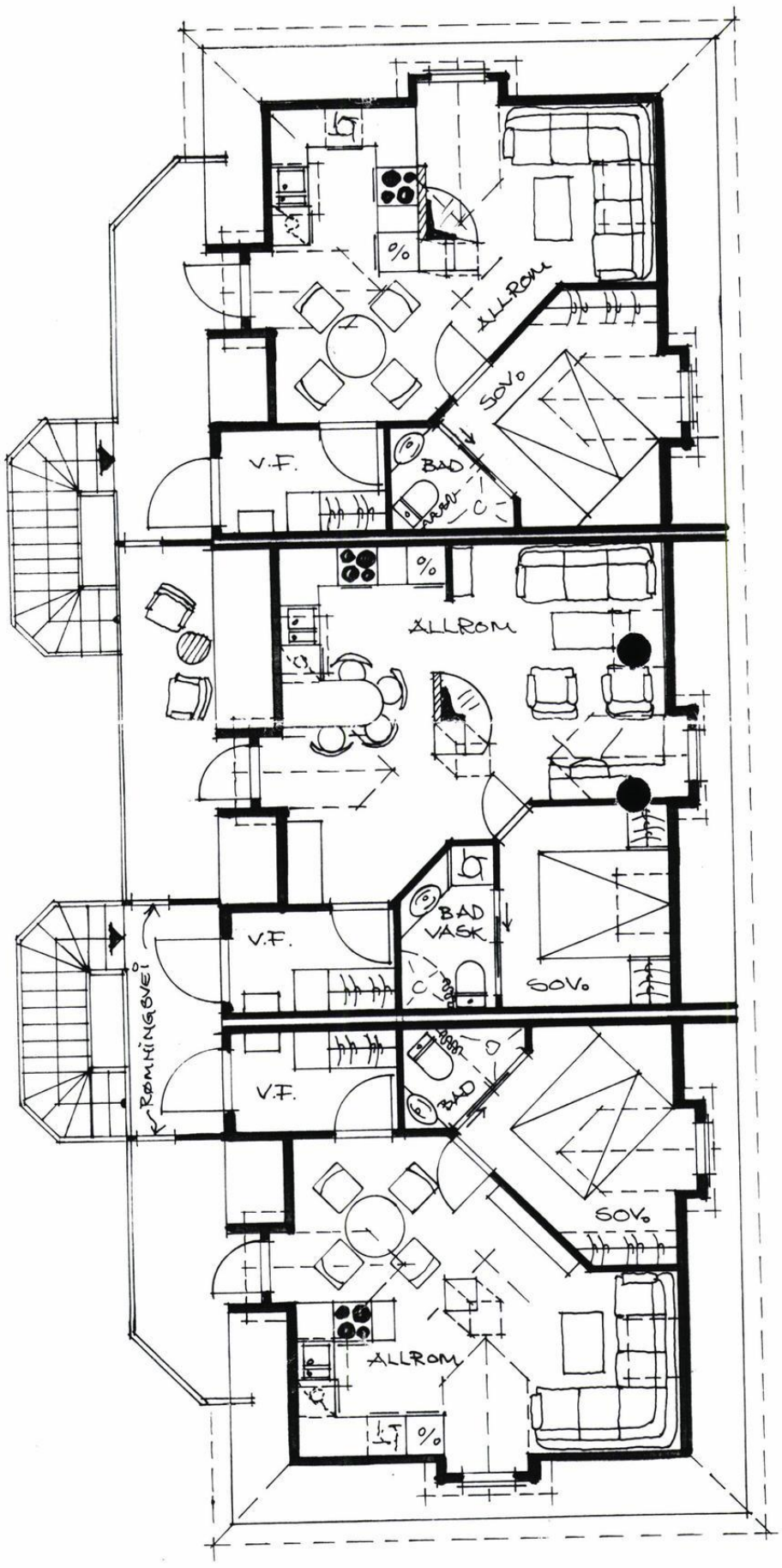
PLAN 1. ETASJE



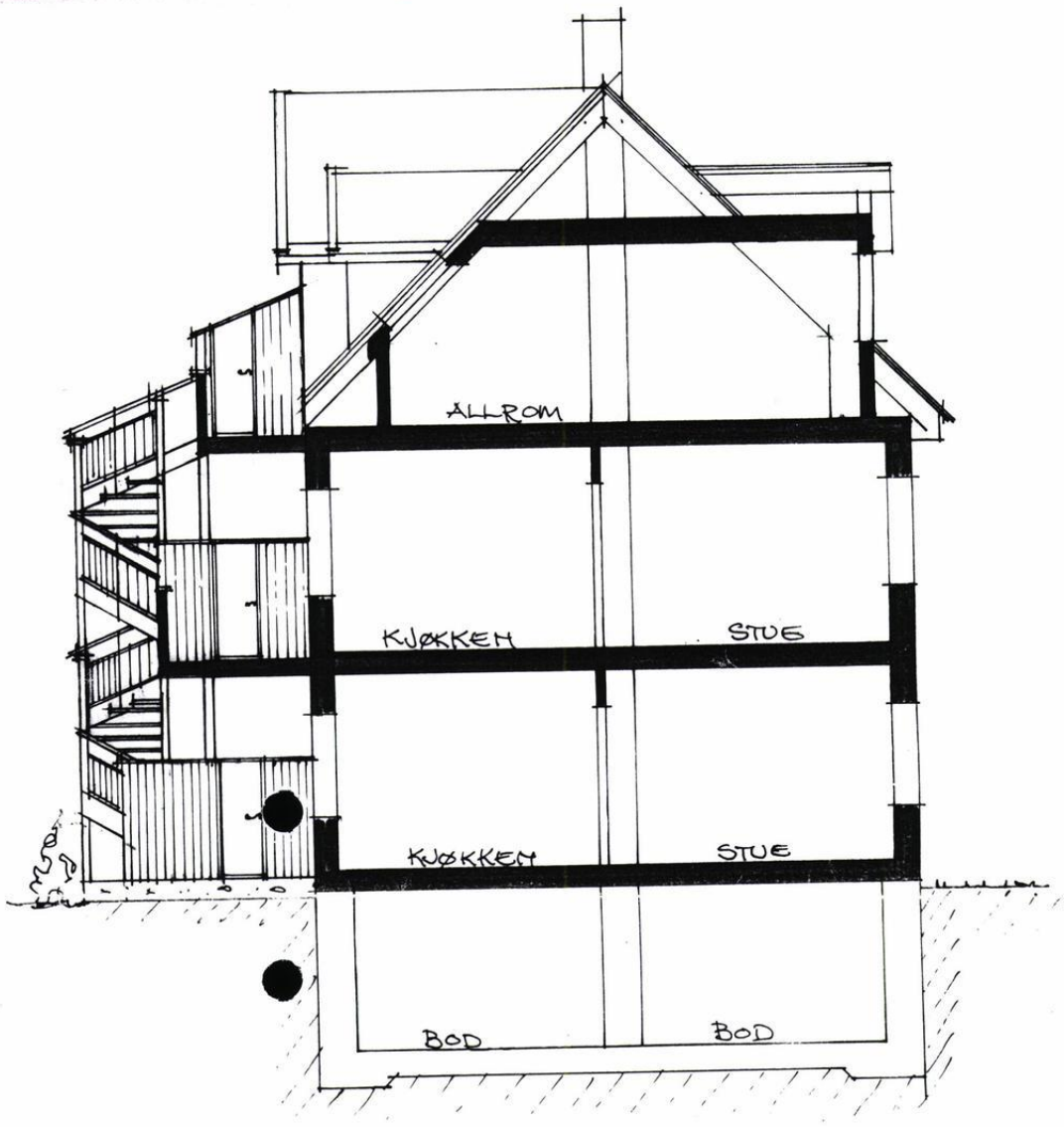
PLAN 2. ETASJE

KOMMUNE
2 5 SEPT 2003

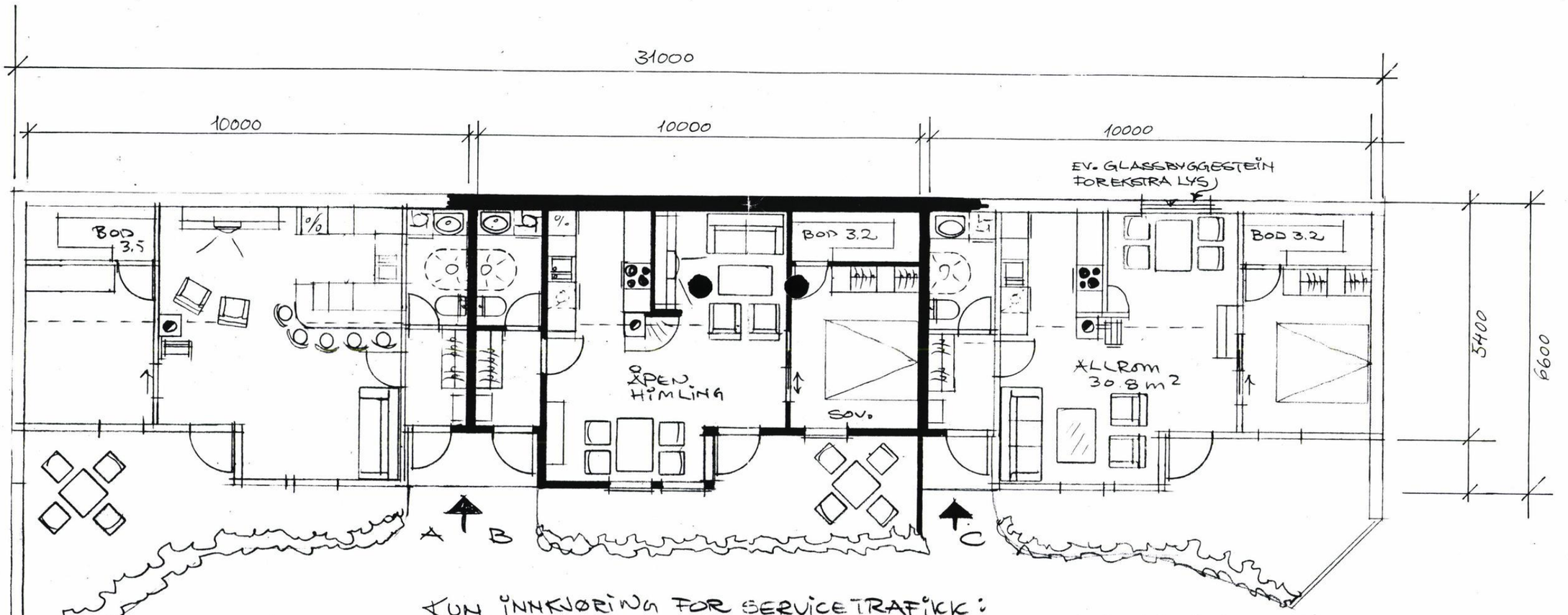
LARVIK KOMMUNE
Saksnr.
25 SEPT 2003
Dokument



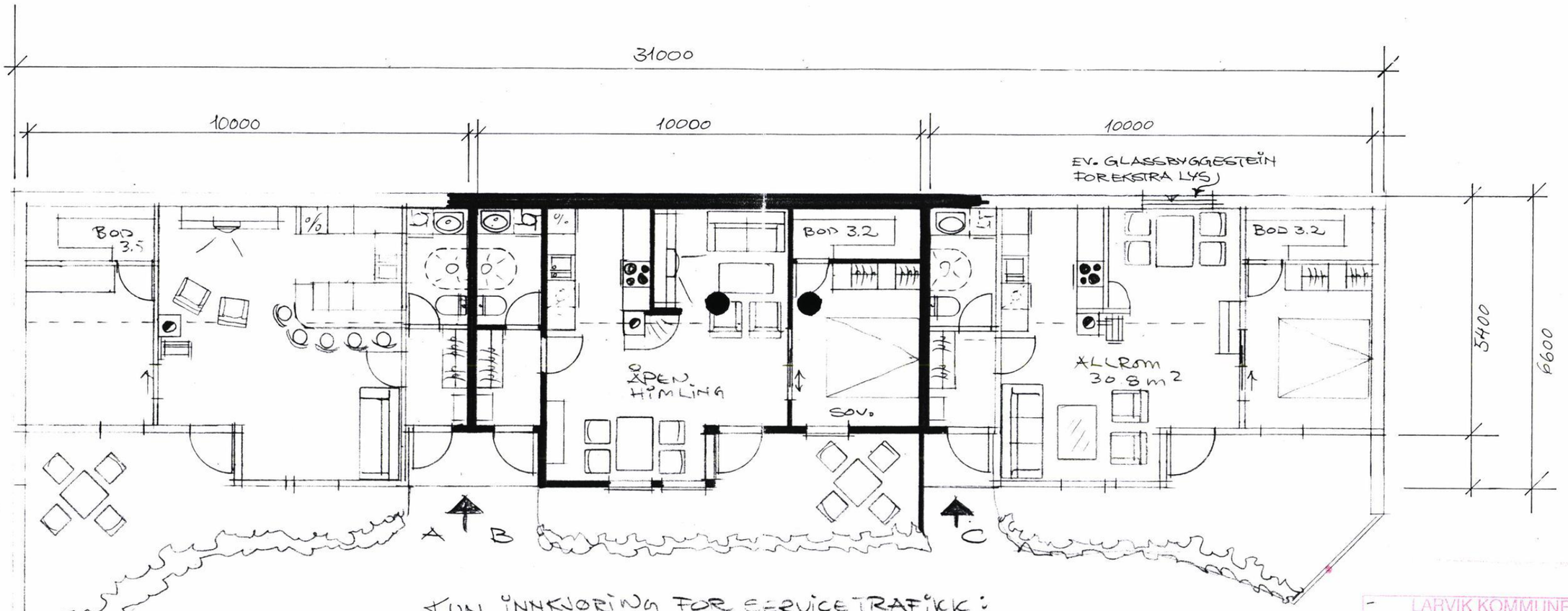
PLAN LOFT



SNITT A-A

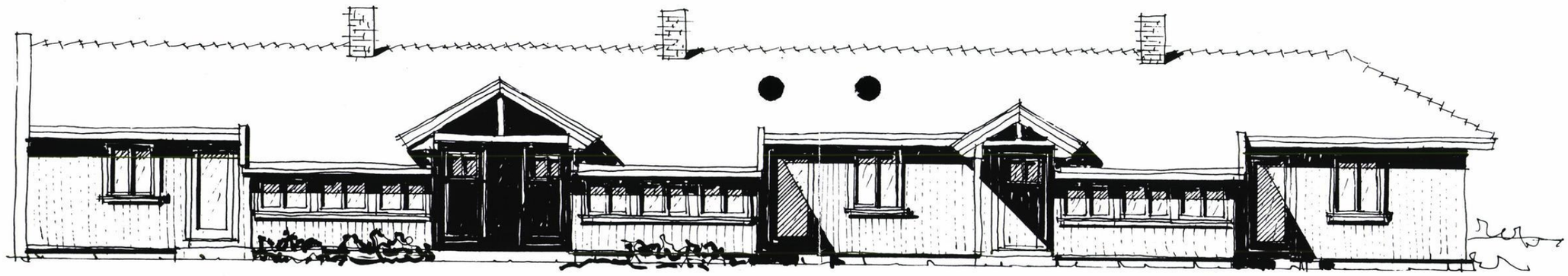


FORSLAG TIL NYE UNGBO-LEILIGHETER
M=1:100
FRANKENDALSGT. 17
2003-08-30

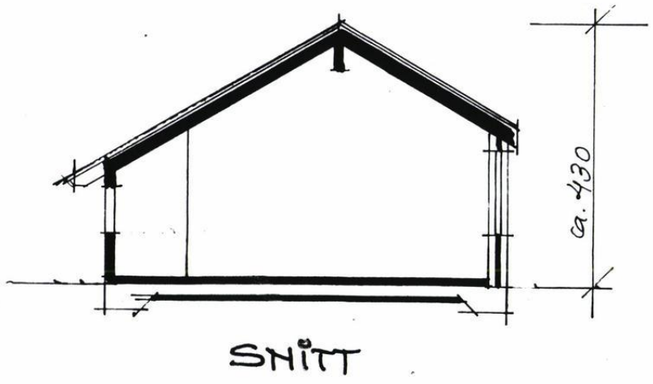


LARVIK KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Reg.nr. | Saksbeh.
25 SEPT 2003
Ark.kode P
Ark.kode S
J.nr. | Dok.nr.
Kassasjon

FORSLAG TIL NYE UNGBO-LEILIGHETER
M=1:100
FRANKENDALSGT. 17
2003-08-30



FASADE MOT ØST

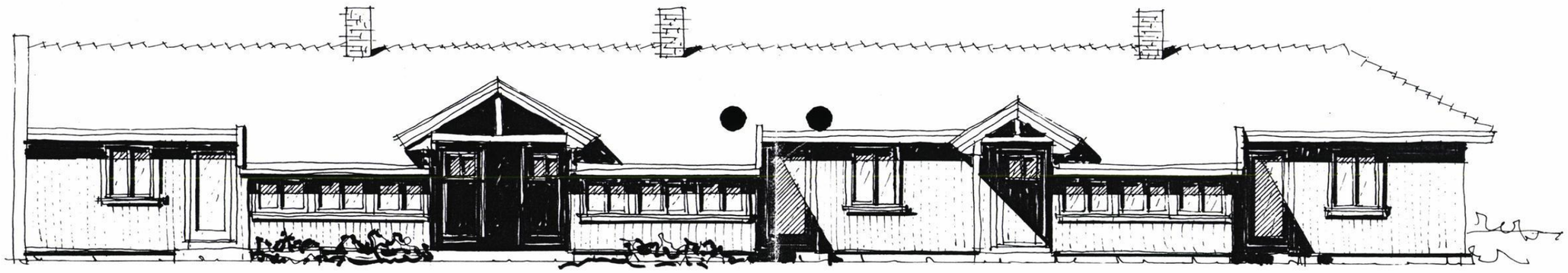


SNITT

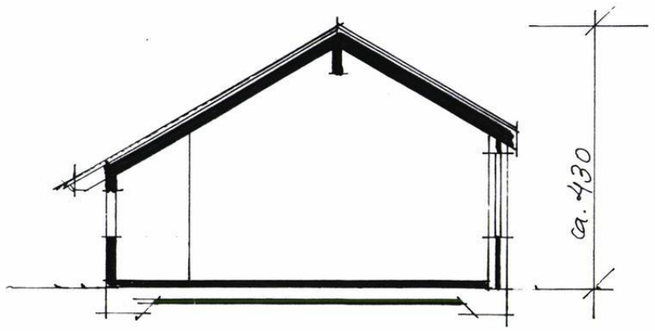
34406/03
4 SEPT 2003
3020/496, 438
03/4734

SKISSE PÅ EVENT.
HYBYGG, M=1:100
FRANKENDALSGT. 17-19

2003-09-01



FASADE MOT ØST

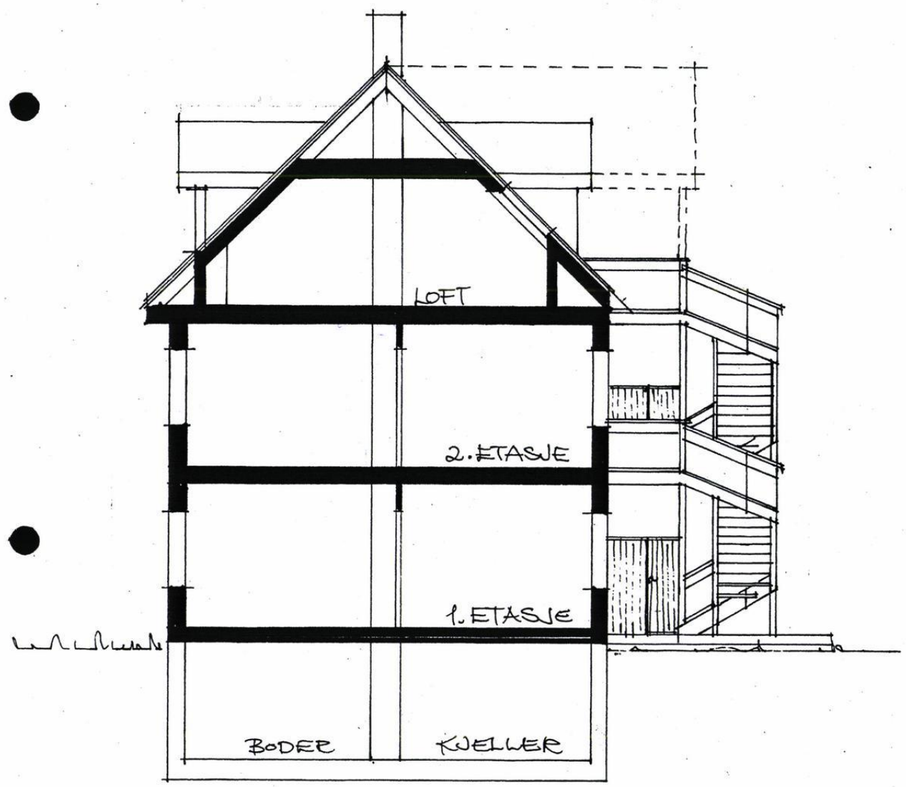


SNITT

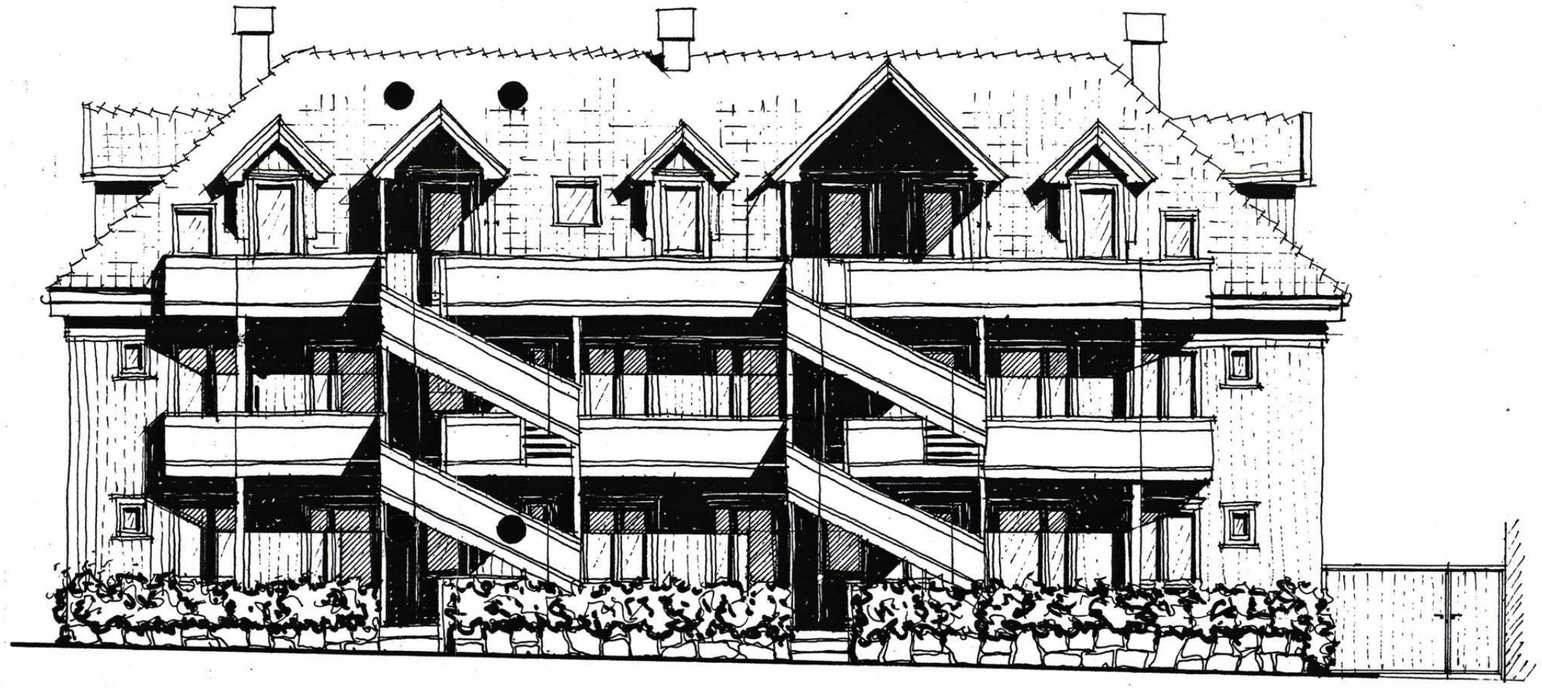
LARVIK
Reg.nr.
25 SEPT 2003
Dok.nr.

SKISSE PÅ EVENT.
HYBYGG, M=1:100
FRANKENDALSGT. 17-19

2003-09-01

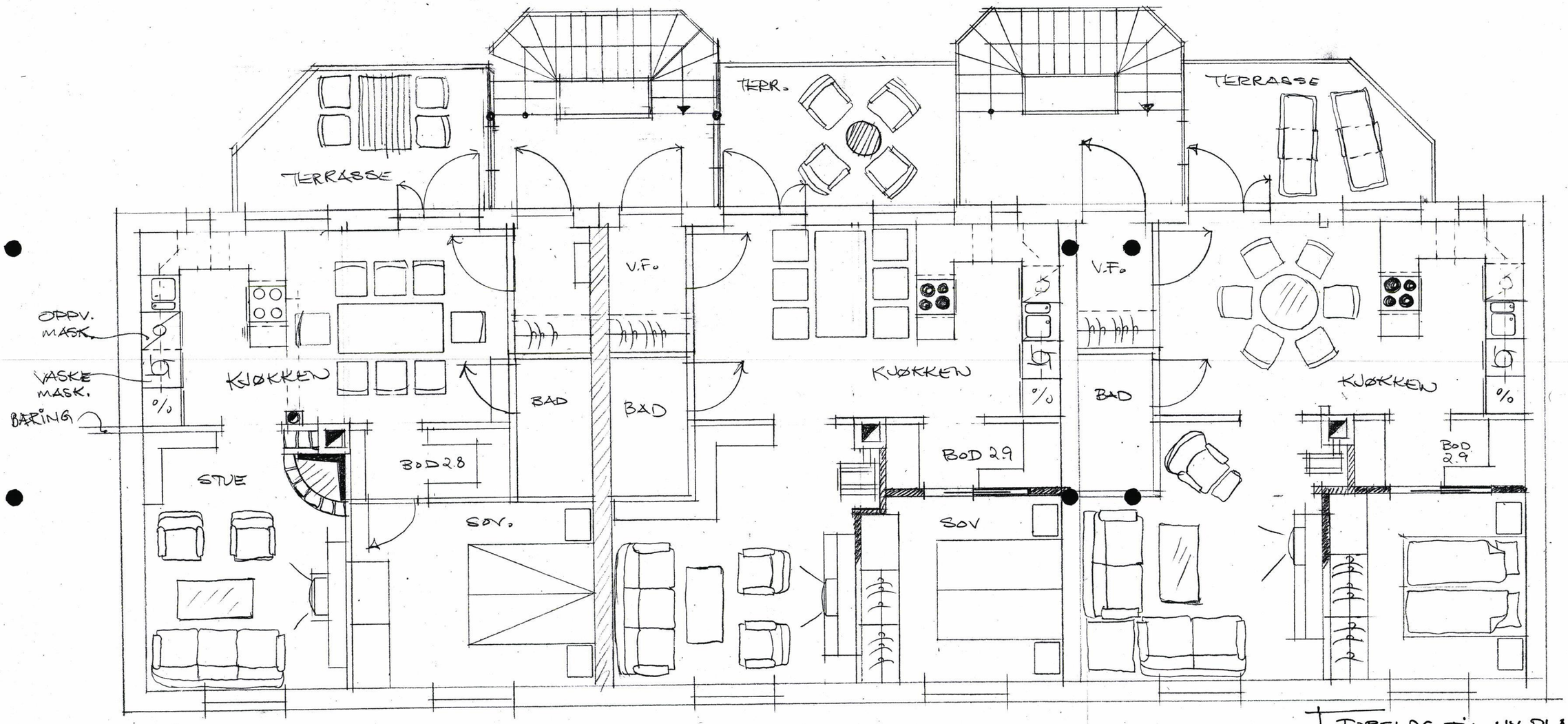


SNITT

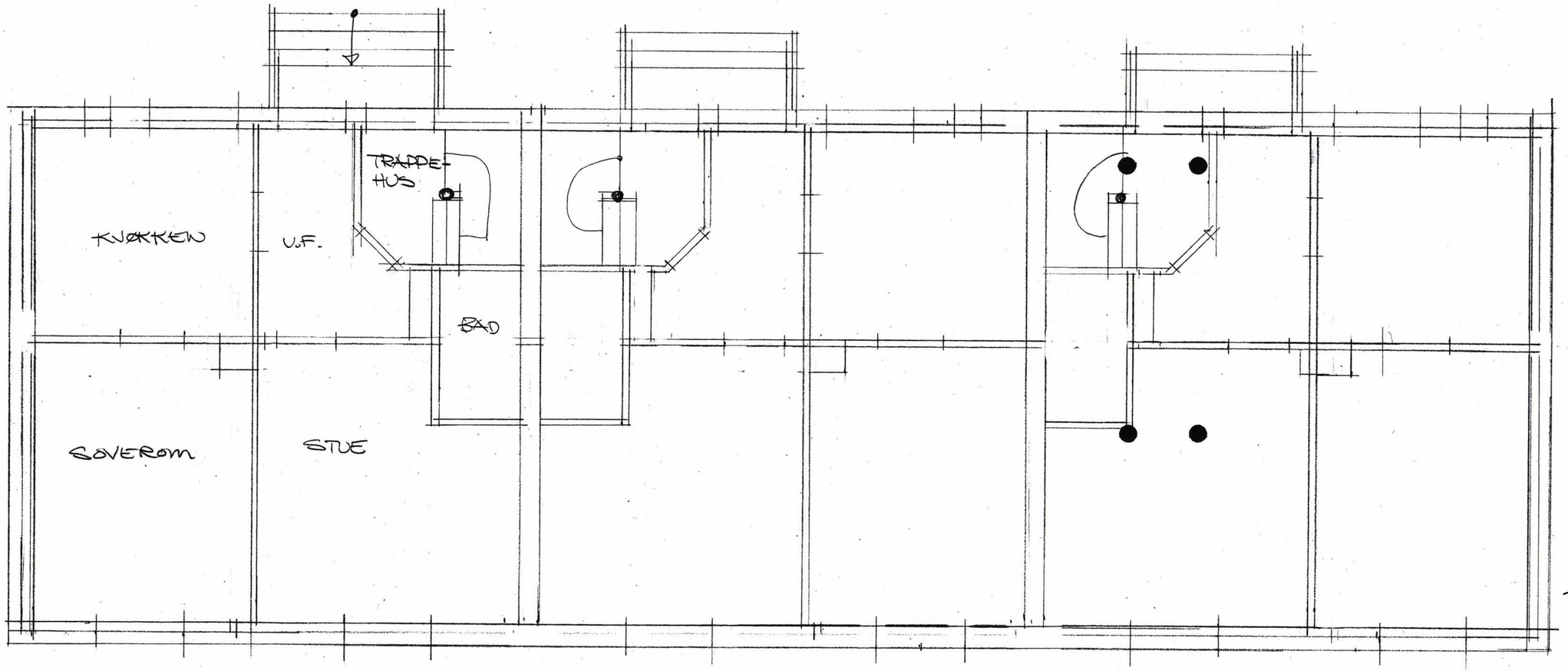


FASADE MOT VEST

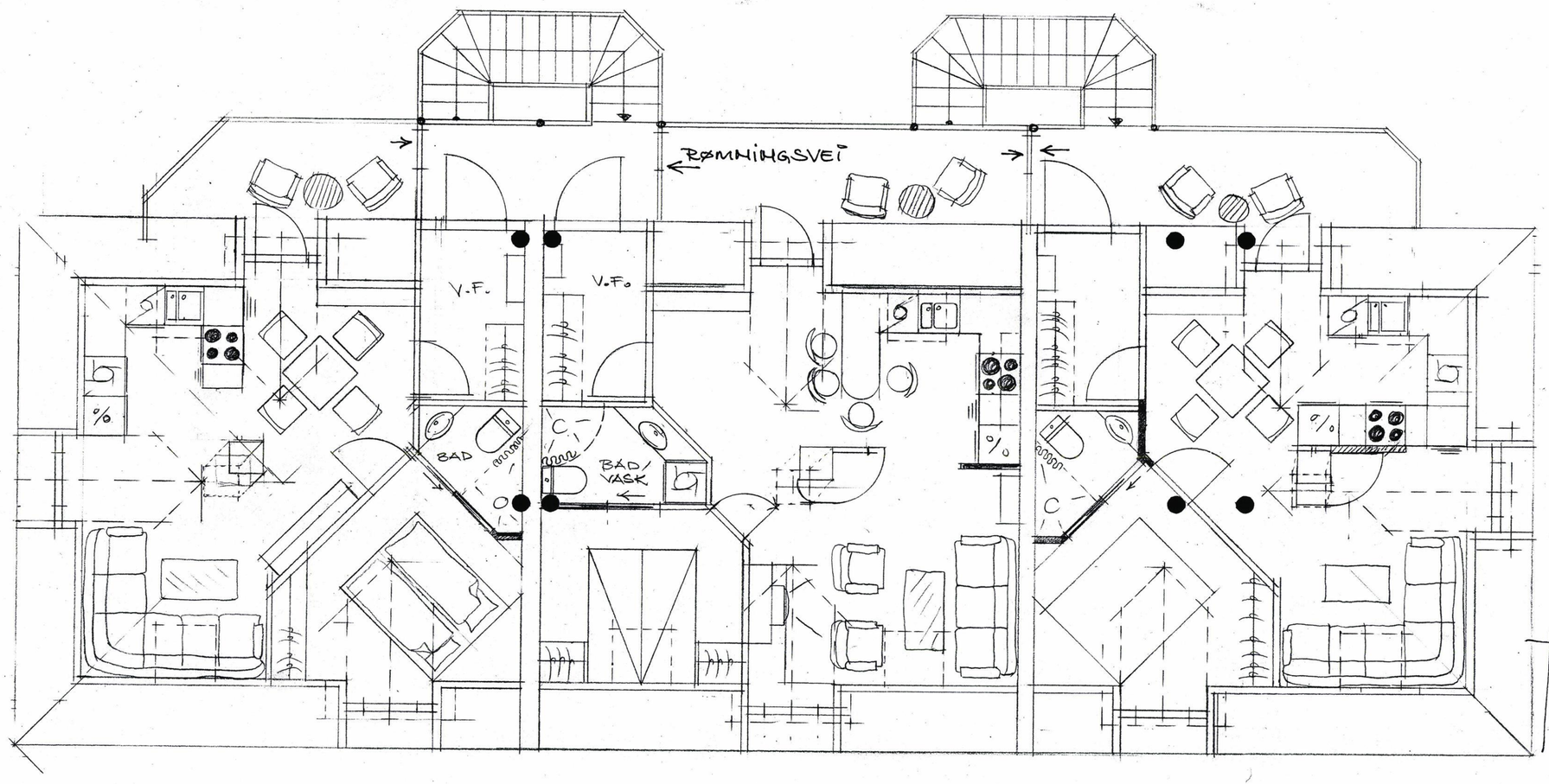
SKISSE / FORSLAG
TIL ENDRING, M=1:100
FRANKENDALGT. 17-19
2003-09-03



FORSLAG TIL NY PLANLØSNING,
1. OG 2. ETASJE, M: 1:50
FRANKENDALSGT. 17-19
2003-08-25



EKSISTERENDE
PLANLØSNING
FRANKENDALSGT. 17
M=1:50



SKISSE /
FORSLAG TIL INNREDNING
AV LOFT, M=1:50
FRANKENDALSGT. 17-19
2003-08-28

Utskriftsdato: 03.09.2025

Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/438//13



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 378,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6546135,75	**Øst**	560039,06	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6546124,43	560032,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,39	
2	6546139,72	560034,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,45	
3	6546139,27	560038,66	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,92	
4	6546155,01	560038,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,74	
5	6546159,26	560041,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,20	
6	6546161,51	560042,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,41	
7	6546163,03	560043,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,84	
8	6546163,29	560044,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,13	
9	6546171,92	560046,95	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,90	
10	6546177,94	560052,35	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,09	
11	6546174,89	560065,13	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,14	
12	6546135,92	560055,65	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	40,11	
13	6546121,39	560053,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,64	
14	6546106,92	560052,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,58	
15	6546109,25	560029,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,16	

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

Utskriftsdato: 03.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	3020	**Bruksnr.**	438	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Frankendalsbakken 7H, 3262 LARVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8240/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 61 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn grønnstruktur **KPHensynsonenavn** H540_1
	Delareal 2 m^2 **Arealbruk** Naturområde - grønnstruktur,Nåværende
	Delareal 1 376 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	1 217 m^2
BestemmelseOmrådenavn	ENH_1
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	1 349 m^2
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare

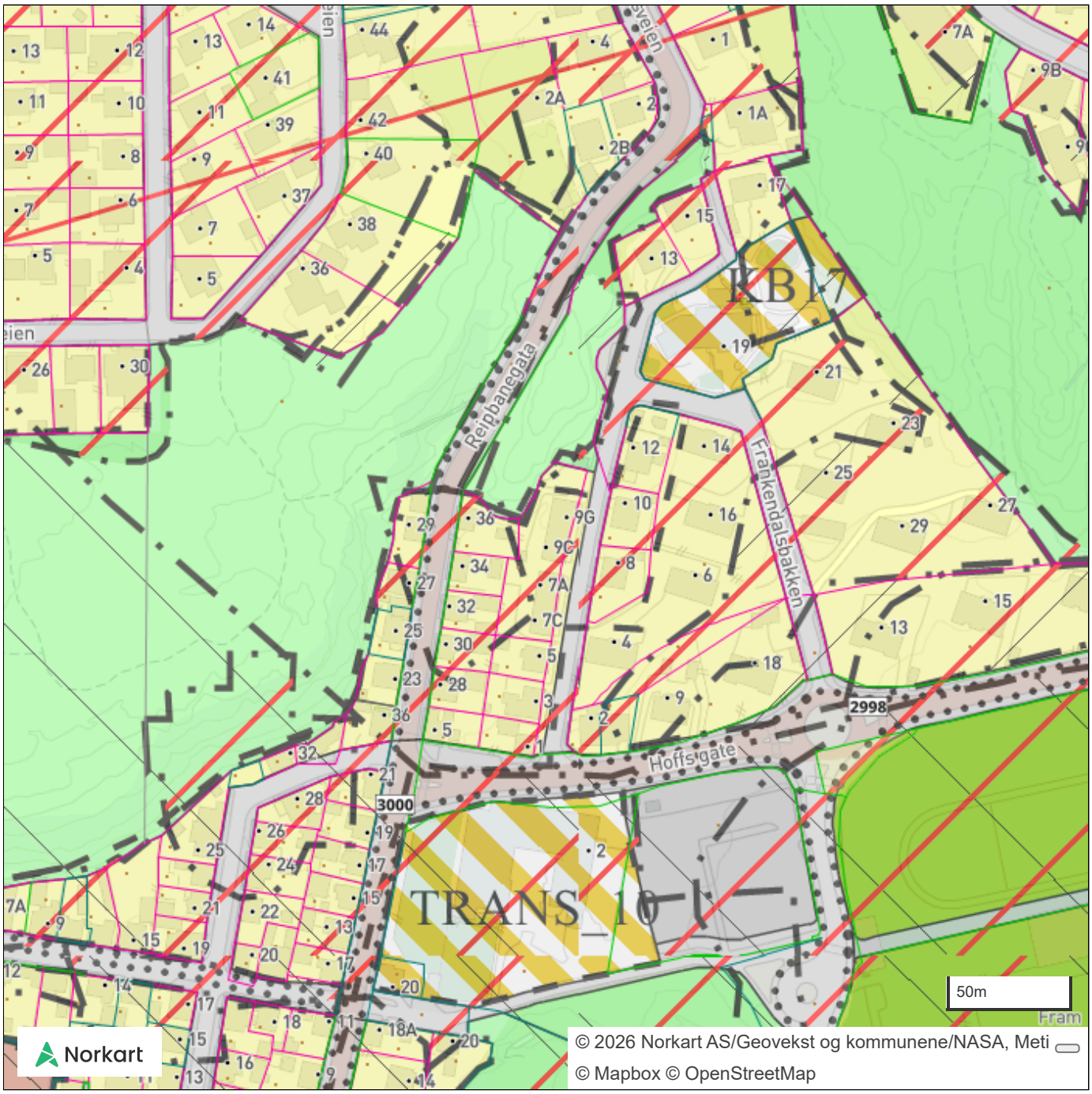
Delareal	282 m^2
KPHensynsonenavn	H310_5
KPFare	Ras- og skredfare

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

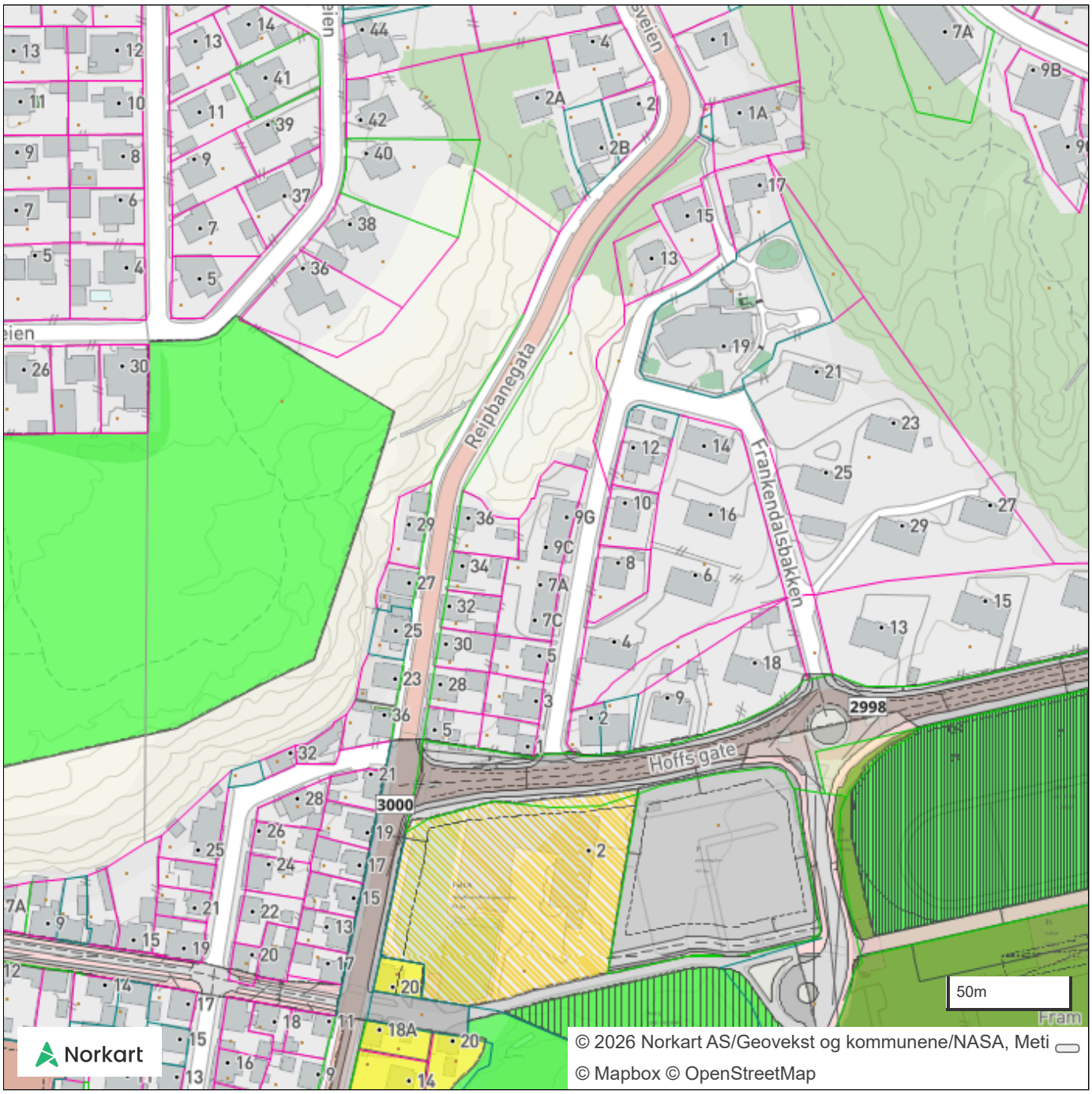
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Larvik kommune - Kommuneplankart



Larvik kommune - Reguleringsplankart



4) Ras og skredfare; Skred i bratt terreng
Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynssonene Snøskred - H310_3, Steinsprang - H310_4 og Jord- og flomskred - H310_5 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

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

5) Flomfare - H320_1:
I områder som ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, skal det utføres undersøkelser i tråd med NVE Veileder 3/2023: *Sikkerhet mot flom* før tiltak kan iverksettes.

§ 10-3 Infrastruktursone. Pbl § 11-8 b, jf. § 12-6

Krav vedrørende infrastruktur – fjernvarme – H410_1.
Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Larvik by, skal ny bygningsmasse større enn 1000 m² BRA og hovedombygging over 1000 m² BRA bygges ut med vannbåren varme og knyttes til fjernvarmeanlegget.

§ 10-4 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c og f, jf. § 12-6

Retningslinjer – Ikke juridisk bindende:

a) Grønnstruktur- H540_1
Hensynssone for verdifull grønnstruktur er avsatt innenfor boligområder hvor det finnes spesielt viktig vegetasjon og/eller landskapsformasjoner, som bidrar til opplevelses- og nærmiljøverdier, og som bør bevares.

Ved gjennomføring av tiltak innenfor denne sonen skal hensyn til bevaring av terreng, vegetasjon og store enkelttrær vurderes spesielt og være førende for hvordan nye tiltak plasseres og utformes. Ved regulering innenfor sonen skal de grønne verdiene vurderes sikret som formål grønnstruktur eller med andre tilsvarende virkemidler.

b) Hensyn friluftsliv – H530_1.
Områdene som er avsatt med hensyn friluftsliv, er områder som er statlig sikret friluftslivområder. Tiltak innenfor disse områdene må gjøres i tråd med verneforskriften til vedkommende område.

c) Hensyn bevaring naturmiljø

Utvalgte naturtyper H560_1:
Utvalgte naturtyper, herunder hule eiker, slåttemark og åpen grunnlendt kalkmark i boreonemoral sone, skal bevares i henhold til naturmangfoldlovens § 4 og forskrift om utvalgte naturtyper § 52, jf. bestemmelse om naturmangfold § 3-1 pkt.1 .

Nasjonal laksefjord H560_2.
Numedalslågens laksebestand skal gis en særlig beskyttelse mot skadelige inngrep og aktiviteter i vassdraget og de nærliggende fjord- og kystområdene. Det skal også beskyttes mot oppdrettsvirksomhet, forurensning og mynningsinngrep.

Nasjonalt laksevassdrag (Lågen) H560_3.
Numedalslågens laksebestand skal gis en særlig beskyttelse mot skadelige inngrep og aktiviteter i vassdraget og de nærliggende fjord- og kystområdene. Det skal også beskyttes mot oppdrettsvirksomhet, forurensning og mynningsinngrep.

§ 10 HENSYNSSONER

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

1) Sikring av nedbørsfelt drikkevann – H110_1 (Farris)

   Tiltak innenfor 100-metersgrensen for Farrisvannet, er ikke tillatt.

   Nye boenheter/fritidsbebyggelse innenfor nedbørsfeltet for Farrisvannet er ikke tillatt. Påbygg på eksisterende fritidsbebyggelse kan tillates utenfor 100-metergrensen, dersom det kan dokumenteres i søknaden om tiltaket ikke vil forurense eller representere en fare for forurensning av drikkevannskilden. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilden og deres nedbørsfelt er ikke tillatt.

   Etablering av nye småbåthavner i Farrisvannet er ikke tillatt.

   Innenfor drikkevannskildenes nedbørsfelt skal alle nye tiltak dokumenteres i søknaden i forhold til om de vil forurense eller representere en fare for forurensning av drikkevannskilden. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilden og deres nedbørsfelt er ikke tillatt.

2) Sikring av injeksjonsområde for Farriskilden - H120_1 (Farriskilden)

   For alle tiltak i grunnen innenfor restriksjonsområdet for «Farriskilden» som kan påvirke grunnvannet, skal grunneier for kilden varsles og gis anledning til å uttale seg før ny arealbruk, grunnboringer og lignende tiltak eventuelt godkjennes. Nødvendig dokumentasjon på virkningene av byggeaktivitet skal foreligge før rammetillatelse gis.

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

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

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

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

2) Ras og skredfare; Kvikkleire - H310_1:
   I områdene som ligger innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleire kan tiltak kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Innenfor hensynsonen skal sikkerheten dokumenteres for alle planer og tiltak, jf pbl §28-1, krav i teknisk forskrift med veileder KAP 7 og NVEs til enhver tid gjeldende kvikkleireveileder.

3) Ras og skredfare; Kvikkleire - H310_2:
   I disse områdene er det påvist rasområde/kvikkleire. Tiltak kan kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Innenfor hensynssonen skal sikkerheten dokumenteres for alle planer og tiltak, jf pbl §28-1, krav i teknisk forskrift med veileder KAP 7 og NVEs til enhver tid gjeldende kvikkleireveilederen.

Utskriftsdato: 03.09.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	3020	**Bruksnr.**	438	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Frankendalsbakken 7H, 3262 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

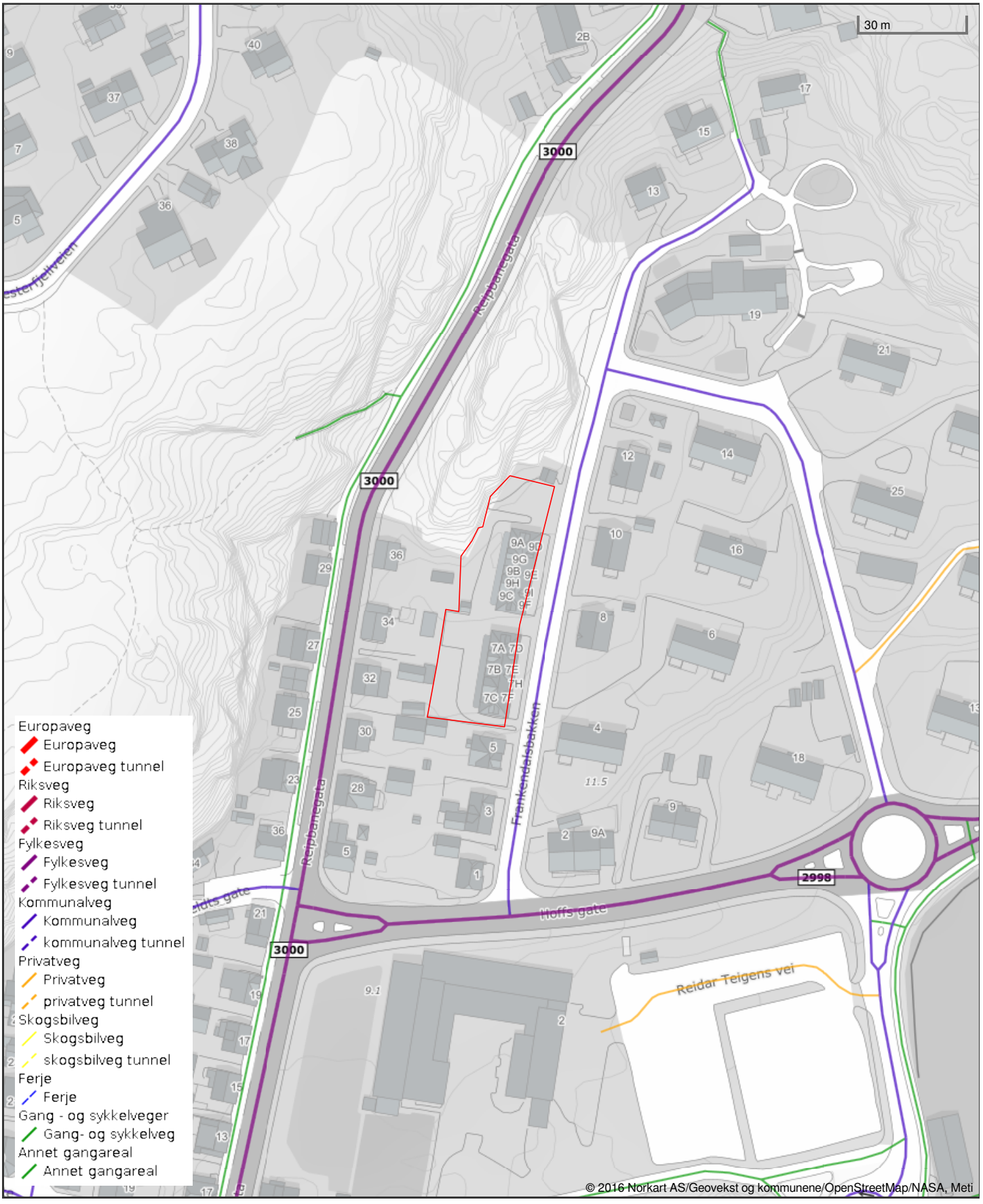
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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: 03.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 3020/438//



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

Larvik kommune

Ledningskart

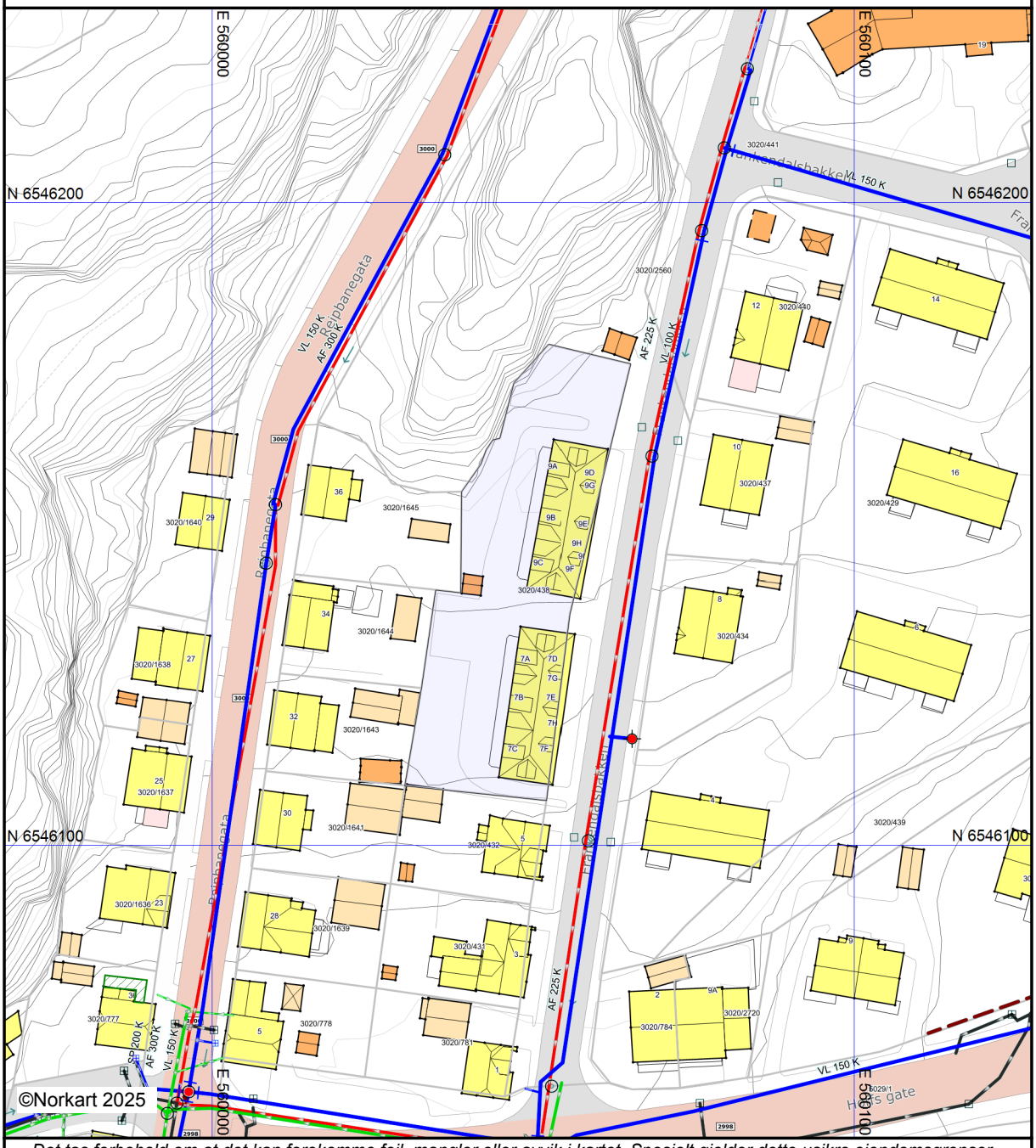
Eiendom: 3020/438/0/13
Adresse: Frankendalsbakken 7H
Dato: 03.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Larvik kommune

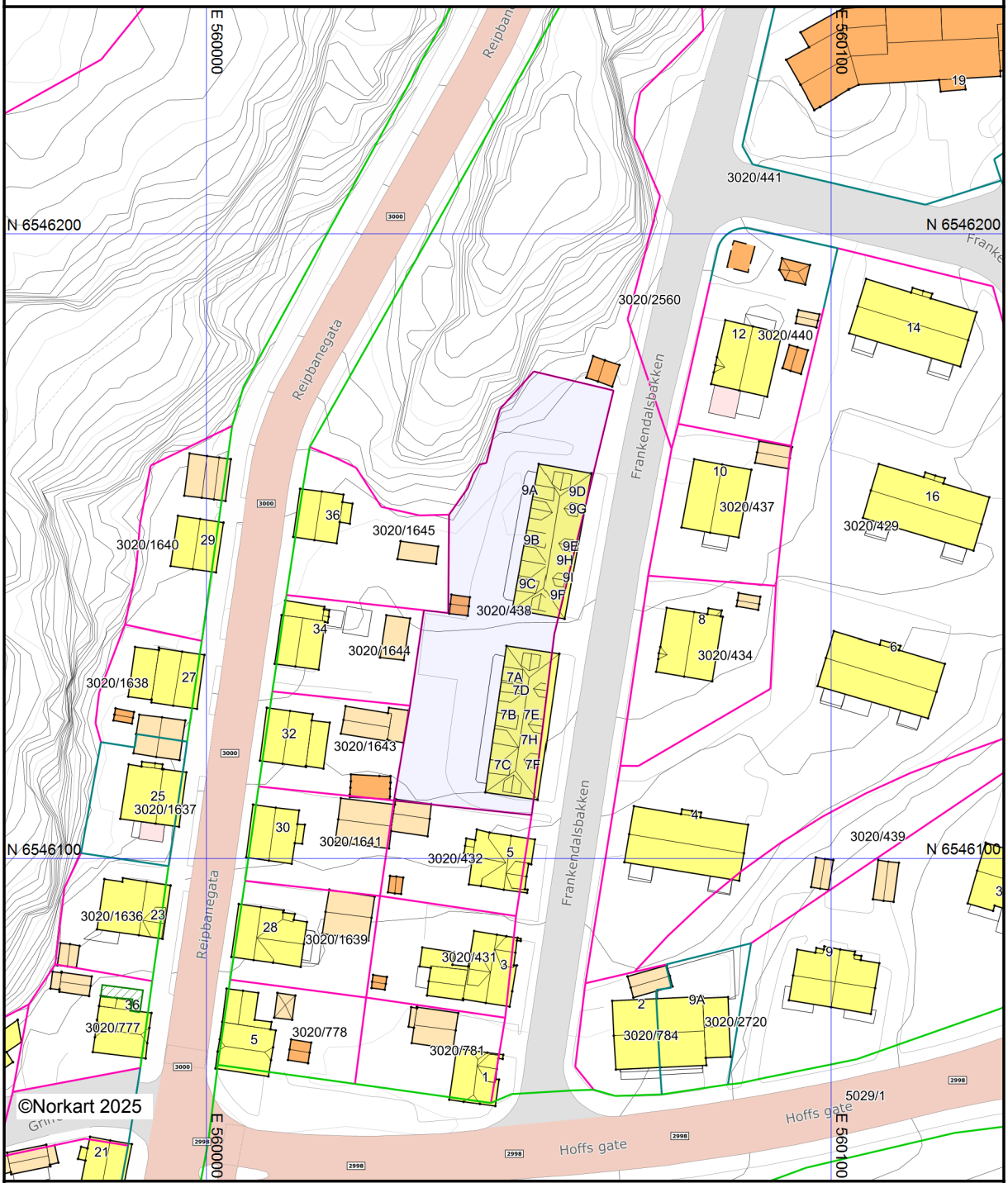
Grunnkart

Eiendom: 3020/438/0/13
Adresse: Frankendalsbakken 7H
Dato: 03.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 05.09.2025

Larvik kommune

Eiendomsopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	3020	**Bruksnr.**	438	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse:	Frankendalsbakken 7H, 3262 LARVIK								

Andre opplysninger

Analogt målebrev og senere sammenslåing:
Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 14.06.1918. Senere er denne sammenslått med andre matrikkelenheter. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret. Målebrev eldre en 1951 er tilgjengelig på Digitalarkivet.

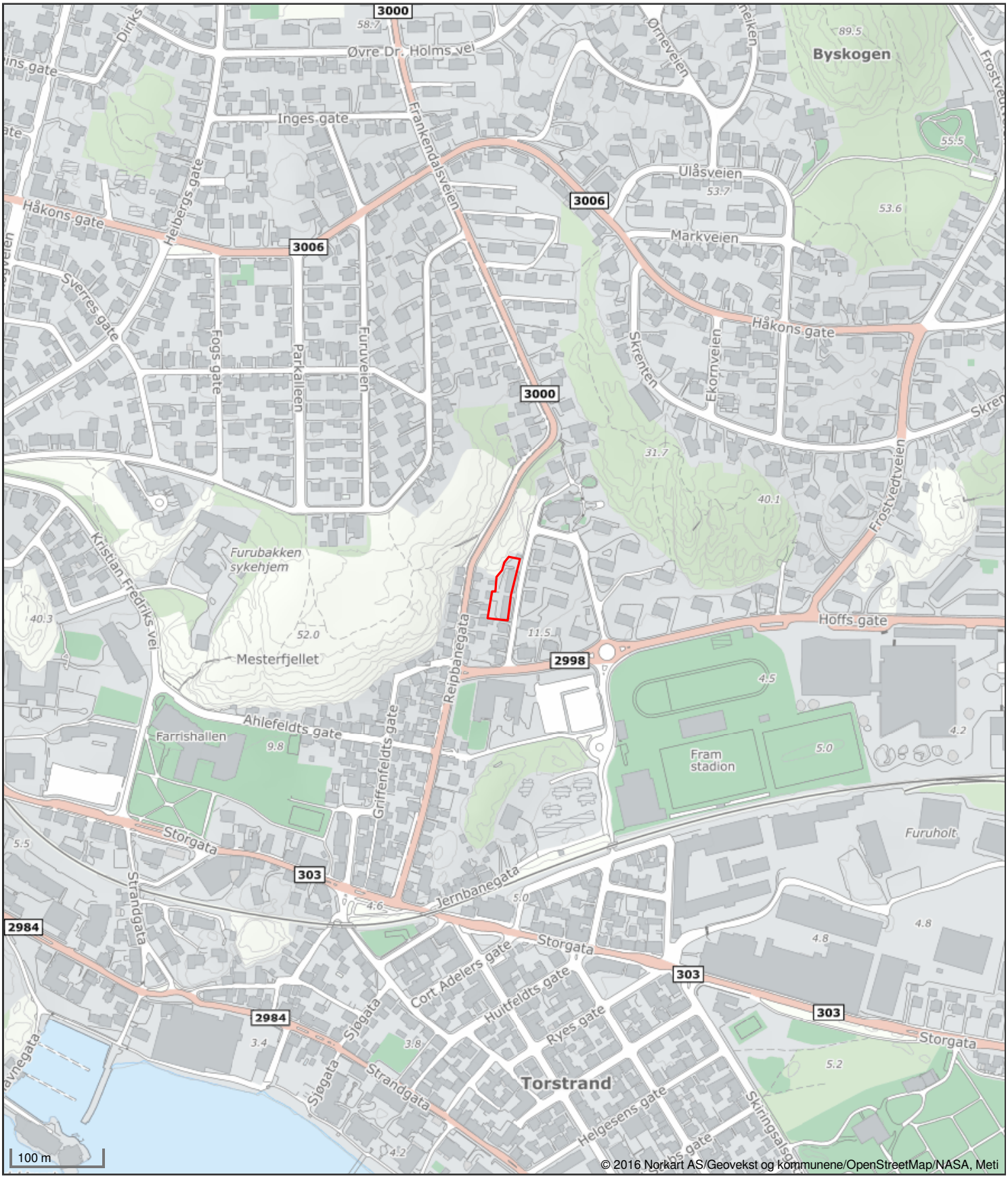
Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt.
Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Geodata - Tlf. 98231865

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: 03.09.2025

Oversiktskart for eiendom 3909 - 3020/438//



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.

Frankendalsbakken 9C

Nabolaget Farrishallen/Løkka - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Mesterfjellveien Linje 208	6 min 0.4 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	14 min 1.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	6 min 0.5 km
Østre Halsen skole (1-7 kl.) 364 elever, 21 klasser	7 min 2.8 km
Langestrand skole (1-7 kl.) 98 elever, 6 klasser	8 min 2.7 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 363 elever, 23 klasser	5 min 2.3 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 226 elever, 22 klasser	6 min 2.6 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	11 min 0.9 km

Ladepunkt for el-bil

Elveveien 21	14 min
Meny Øya	15 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

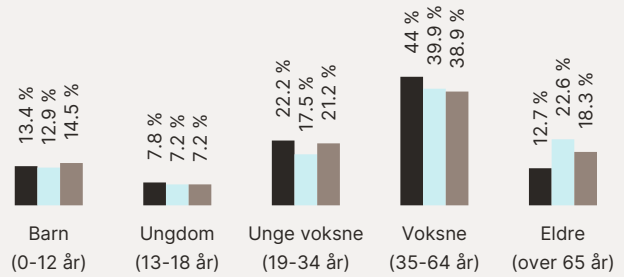
Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Farrishallen/Løkka	846	462
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Torstrand barnehage (1-5 år) 37 barn	2 min 0.1 km
Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 ... 26 barn	12 min 0.8 km
Byskogen barnehage (0-5 år) 143 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Torstrand PostNord	7 min 0.6 km
Meny Larvik Sentrum	17 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

Vedlikehold veier
Godt velholdt 76/100

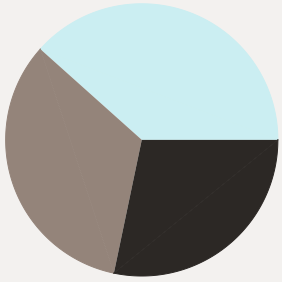
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 76/100

Gateparkering
Vanskelig til tider 73/100

Sport

Framhallen Aktivitetshall	5 min 0.4 km
Fram Stadion Fotball	5 min 0.4 km
Family Sports Club Torstrand	7 min
Spenst Larvik Sentrum	17 min

Boligmasse



- 28% enebolig
- 38% blokk
- 33% annet

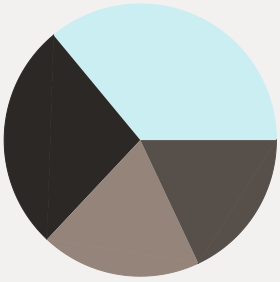
«Dette nabolaget ligger veldig sentralt til og det er rolig der.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

AMFI Larvik	17 min
Apotek 1 Øya	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 18% 16-18 år

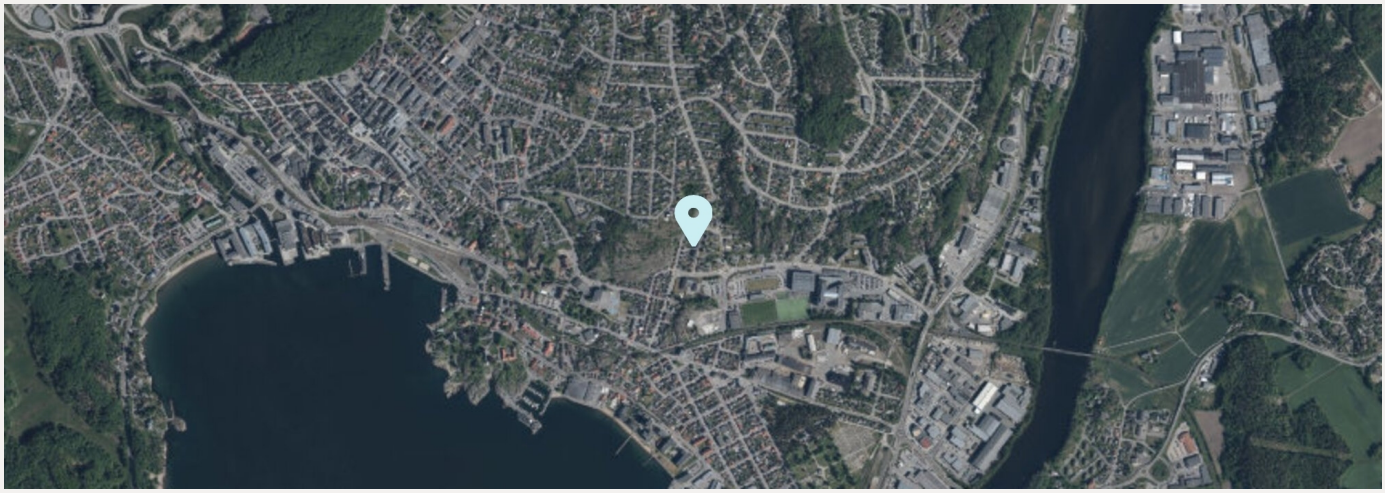
Familiesammensetning

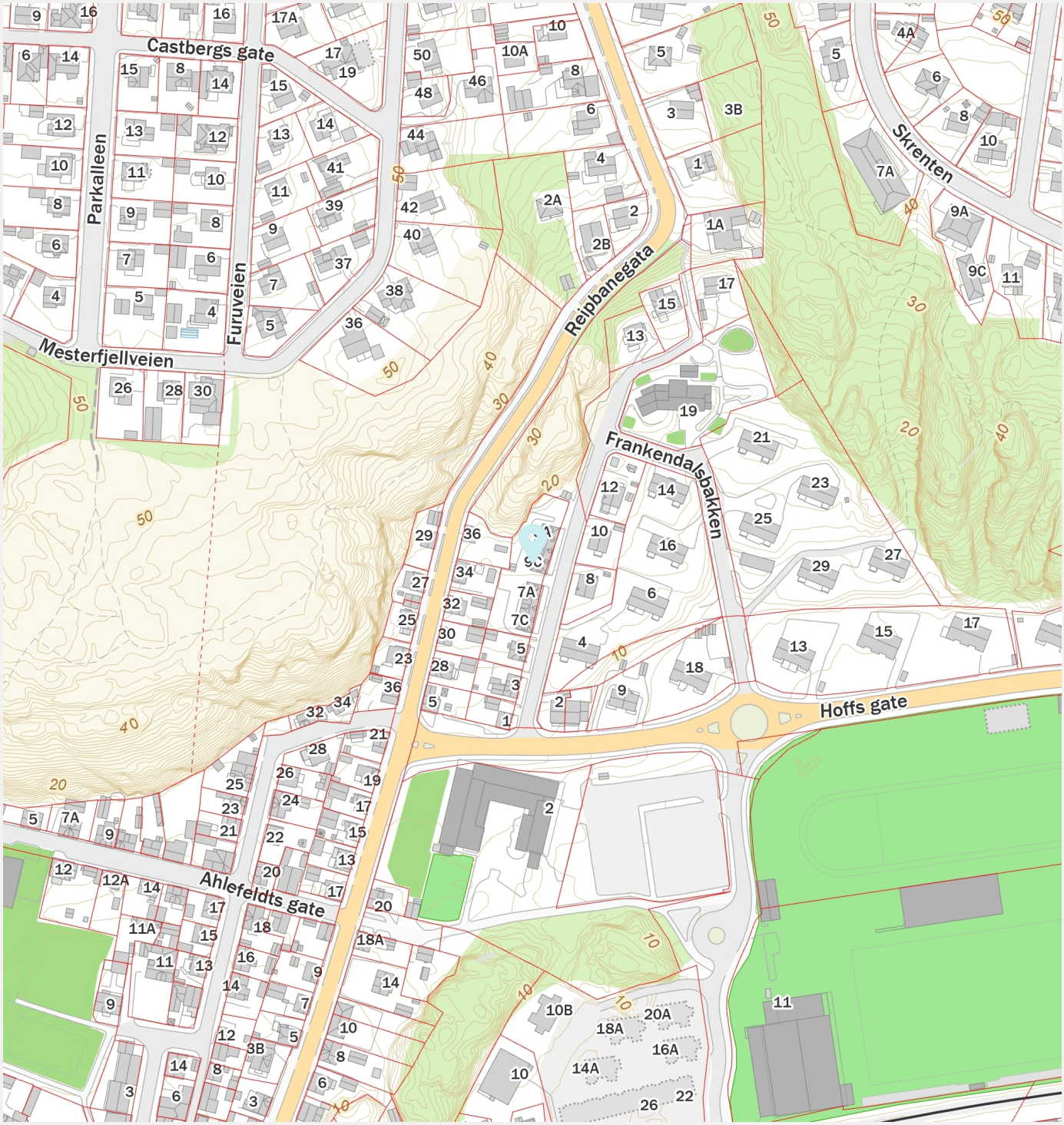


Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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