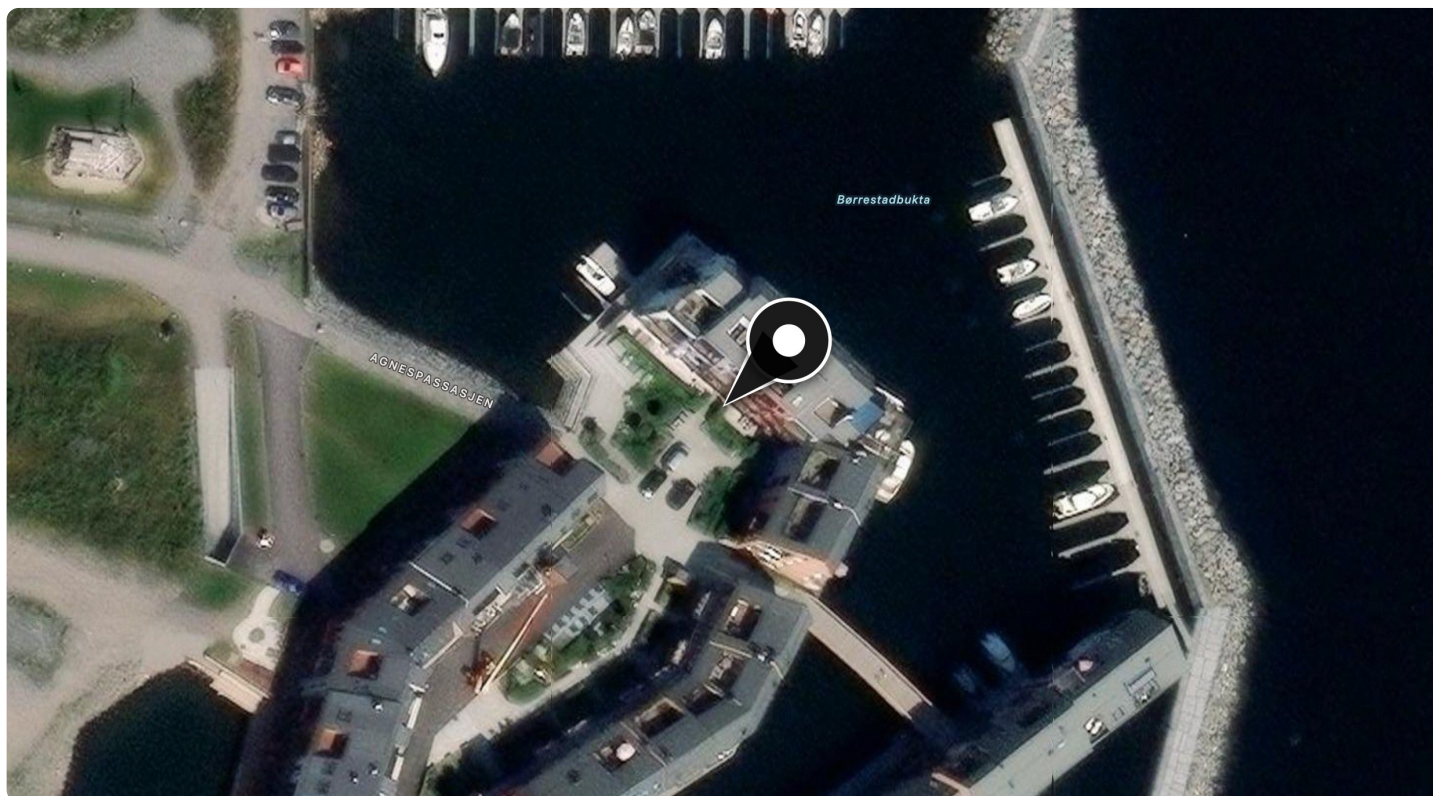


Tilstandsrapport for bolig

Agnesspassasjen 73, Stavern



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Agnesspassasjen 73 3290 Stavern Gnr: 4046 Bnr: 337 Snr: 19 LARVIK	Leilighet	2021	69 m ²	69 m ²	—
Oppdragsnr.	260409-003				
Befaring / Rapport	07.04.2026 / 17.04.2026				
Tilstede	Undertegnede				
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no				

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan ha begrenset tilgangen til enkeltområder og overflater. Forholdene ved en eventuell visning kan derfor fremstå annerledes enn under takstmannens gjennomgang og dertil vurderingsgrunnlag.

Rapporten gir et faglig fundert bilde av boligens forfatning, men er ikke en uttømmende fasit. Den skal leses som en kvalifisert veiledning — tilstandsvariasjoner utover det avdekkede vil kunne forekomme. Rapporten er gyldig i ett år fra undersøkelsesdato.



Sammendrag

Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes fra side 5.

Generelt

Leilighet over to plan beliggende i øvre del av boligblokk på Sjøparken Bygg A på Øy 3 på Agnes i Stavern. Bygget ble oppført i 2021 og leilighetens innvendige flater og installasjoner er således fra byggeår.

Planløsning

Leiligheten ligger i øvre plan - men i denne rapporten er leilighetens to plan definert som henholdsvis 1. og 2.etg.

1.etg omfatter entrè, dusjbad, kjøkken/spisestue, soverom og innebod/garderobe. 2.etg består av stue med trappesjakt, innebod og soverom. De innvendige overflater består av enstavs eikeparkett på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Boligen besitter normalt god innvendig standard.

Byggemetode

I denne forenklete leilighetsrapporten er ikke byggets konstruksjonsmessige forhold omtalt.

Trevinduer med trelags isolerglass og utvendige aluminiumsbeslag fra byggeår. Takvindu på soverom i overetasjen. Terrassedør i 2.etg, samt trefelt foldedør fra Schüco i spisestue. Flere vinduer har utvendige, automatiserte screens fra Norsol.

To balkonger tilhørende leiligheten: 15,7 kvm utenfor stue i overetasjen og 3,4 kvm utenfor spisestue i hovedetasjen, begge med gulvdekke av rillefresede terrassebord og begrenset slitasjegrad.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken i boligens 1.etg med åpen løsning mot stue fremstår i god stand med integrerte hvitevarer og benkeplate av quartskompositt.

Dusjbad med flislagt gulv og flislagte vegger. Ingen fuktavvik registret. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.

Tekniske anlegg

Boligen er tilkoblet kommunalt vann og avløp. Trykkvannsrør av rør-i-rør-type med koblingsskap på vegg, samt avløps med begrenset kontrollmulighet med som forventes å være av PVC/plast.

Oppvarming via vannbåren gulvvarme. Balansert ventilasjonsanlegg med aggregat montert i tak i entrè.

Elektrisk anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument. Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern er montert.

Spørsmål til rapporten? Ta gjerne kontakt: takst@schau.no

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

Formål	Formålet med rapporten er å gi kjøper et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, jf. avhendingslova § 3-10. Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand ved hjelp av tilstandsgrader (TG 0-3) for hver bygningsdel.
Omfang	Tilstandsanalysen omfatter undersøkelsespunktene i NS 3600:2025 tillegg A (boligens tekniske tilstand), tillegg B (forenklet vurdering av elektrisk anlegg) samt branntekniske forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.
Begrensninger	Rapporten er basert på visuell befaring og enkle målinger. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre dette er spesielt angitt. Rapporten erstatter ikke spesialundersøkelser av fagkyndig innen elektro, VVS, geoteknikk eller andre fagområder.
Kjøpers undersøkelsesplikt	I henhold til avhendingslova § 3-10 plikter kjøper å sette seg inn i opplysninger som fremgår av en godkjent tilstandsrapport. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av rapporten. Da det tidvis brukes faguttrykk, anbefales potensielle kjøpere å kontakte den bygningssakkyndige for å avklare eventuelle uklarheter.
Dokumentasjonsgrunnlag	Selgers egenerklæring, offentlige registre (Kartverket, NVE, NGU), matrikkeldata, samt eventuell dokumentasjon fremlagt av selger eller megler (kvitteringer, vedlikeholdslogger, samsvarserklæringer).

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer. Kontakt: takst@schau.no

Eiendomsopplysninger

Agnespassasjen 73, 3290 Stavern

Gnr 4046 / Bnr 337 · LARVIK

Byggeår 2021 (TEK17)	Boligtype Leilighet	BRA 69 m²
Oppvarming Vannbåren gulvvarme	Ventilasjon Balansert ventilasjon	Vann / Avløp Offentlig / Offentlig
Hjemmelshaver Lise Pedersen	Tilstede / oppl. Undertegnede	—
Byggemåte Betongelementer i bærende konstruksjoner, samt partier med treverk. Vinduer med 3-lags energiglass. (Ikke ytterligere omtalt i forenklet leilighetsrapport)		
Flomfare	Lav — eiendommen ligger utenfor kartlagte flomaktsomhetsområder	
Jord-/fjellskredfare	Ikke kartlagt for dette området	
Kvikkleirefare	Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten	
Vegtrafikkstøy	Moderat trafikk (ÅDT 7400 / 50 km/t)	
Høyde over havet	3 moh	
Terrengvurdering	Platå/ås — eiendommen ligger høyere enn omgivelsene. God naturlig drenering.	
Vær ved befaring	9.4 °C, overskyet, 2.4 m/s (S), 86 % luftfuktighet	
Nedbør	48t: 0.2 mm · 30 dager: 116 mm (17 nedbørsdager)	

Værforhold ved befaring dokumenteres da nedbør, temperatur og luftfuktighet kan påvirke visuelle observasjoner av fukt, kondens og overflatetilstand. Nedbørsdata gir kontekst for fuktmålinger utført under befaringen. Geografisk data er hentet fra offentlige registre og kartdata. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme. For bindende informasjon henvises til relevante myndigheter.

Dokumentkontroll

Eiendomsmegler og/eller selger fremkaffer nødvendige offentlige og privatrettslige dokumenter. Den bygnings sakkyndige gjennomgår fremlagt dokumentasjon som en del av tilstandsanalysen, jf. NS 3600:2025 punkt 9.

● Selgers egenerklæring	Framlagt
● Godkjente bygningstegninger	Framlagt
● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Framlagt
● Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
● Håndverkerdokumentasjon siste 5 år (§ 2-19)	Ikke relevant
● FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke framlagt
● Feierappor/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke relevant
● Radonmåling (§ 2-14)	Ikke relevant
● Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

Om kostnadsanslag (TG 3)

Kostnadsanslag for TG 3-forhold er sjablonmessige anslag basert på erfaringstall og gir en indikasjon på omfanget av nødvendige utbedringer. Anslagene inkluderer materialer og arbeid, men ikke eventuell prosjektering, byggesøknad eller uforutsette forhold.

Faktiske kostnader kan avvike vesentlig fra sjablonmessige anslag. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte håndverkere før beslutning om utbedring.

Alle kostnadsanslag er oppgitt inkl. merverdiavgift (mva). Anslagene er sjablonmessige og basert på erfaringstall for tilsvarende utbedringsarbeider. Faktiske kostnader kan avvike.

Tilstandsgradskart og definisjoner (NS 3600:2025 § 12.2)

TG 0	Ingen avvik (1) bygningsdeler	Tilfredsstillende tilstand. Ingen tegn til skade eller slitasje utover det som er normalt for byggets alder. Ingen tiltak nødvendig.
TG 1	Mindre eller moderate avvik (8) bygningsdeler	Normal aldersslitasje. Avvikene har liten praktisk betydning og krever ingen tiltak nå.
TG 2	Avvik å være oppmerksom på - bygningsdeler	Avvik som bør planlegges utbedret. Kan medføre redusert funksjon eller økt vedlikeholdsbehov over tid. Årsak og konsekvens beskrives.
TG 3	Avvik som må utbedres - bygningsdeler	Alvorlige avvik som krever utbedring. Årsak, konsekvens og estimert kostnad oppgis. Innhent anbud fra håndverker for eksakt pris.
TG IU	Ikke undersøkt - bygningsdeler	Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak beskrives. Det bør vurderes om egen undersøkelse er nødvendig.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
1. etasje	46.7 m ²	46.7 m ²	—	—	3.4 m ²	—
2. etasje	22.3 m ²	22.3 m ²	—	—	15.7 m ²	—
Sum	69 m²	69 m²	—	—	19 m²	—

BRA = Samlet bruksareal (BRA-i + BRA-e + BRA-b) · BRA-i = Innvendig bruksareal · BRA-e = Eksternt bruksareal (eks. eksternt bod) · BRA-b = Innglasset balkong · TBA = Terrasse-/balkongareal (åpent) · GUA = Gulvareal under 1,9 m takhøyde · ALH = Areal med takhøyde under 1,9 m (utenfor BRA) · Målereglene iht. NS 3940:2023

1. etasje	m ²	2. etasje	m ²
Kjøkken og spisestue	27 m ²	Stue med trappesjakt	14 m ²
Soverom	8.4 m ²	Soverom	6.7 m ²
Dusjbad	4.4 m ²	Innebod	1.6 m ²
Entrè	4.2 m ²		
Innebod / garderobe	2.7 m ²		

Selgers godkjenning av rapporten

Selger har lest gjennom rapporten og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer, uten anmerkninger.

Innvendige trapper

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.10 — Dekker innvendige trapper med kontroll av trinn, rekkverk og understell. Oppstigningshøyde, ganglinje og håndløper vurderes mot gjeldende krav i TEK og NS 3600.

Innvendig tretrapp med åpne trinn og trevanger. Rekkverk og håndløper montert på begge sider.

Trapper – Samlet vurdering

Kontrollert uten anmerking.

TG 1



Foto 1

Vinduer og dører

TG 1

Leiligheten har trevinduer med trelags isolerglass og utvendige aluminiumsbeslag fra byggeår. Takvindu på soverom i overetasjen. Enkeltløftet terrassedør med trelags isolerglass i stue overetasjen, samt trefags terrassefoldedør i spisestue.

Vinduer (innvendig)

TG 1

Trevinduer med trelags isolerglass fra byggeår i god stand. Takvindu på soverom i overetasjen fremstår uten avvik.

Dører (innvendig)

TG 1

Enkeltløftet terrassedør med trelags isolerglass i stue og trefags terrassefoldedør i spisestue kontrollert for funksjon. Lukking, lås og tetting uten anmerkning.

Utvendig vurdering

TG 1

Trevinduer med utvendige aluminiumsbeslag fra byggeår i god stand. Utvendig vurdering begrenset.

Balkonger og terrasser

TG 1

NS 3600:2025 § A.3.19 — Dekker balkonger og terrasser med kontroll av konstruksjon, fukt, avrenning og tettesjikt. Rekkverk oppgis som opplysning — ingen tilstandsgrad settes.

To balkonger tilhørende leiligheten: 15,7 kvm utenfor stue i overetasjen og 3,4 kvm utenfor spisestue i hovedetasjen. Begge med gulvdekke av rillefresede terrassebord. Rekkverk i glass og metall.

Balkong, veranda, terrasse og platting

TG 1

To balkonger med gulvdekke av rillefresede terrassebord. Normalt god stand.



Foto 2



Foto 3

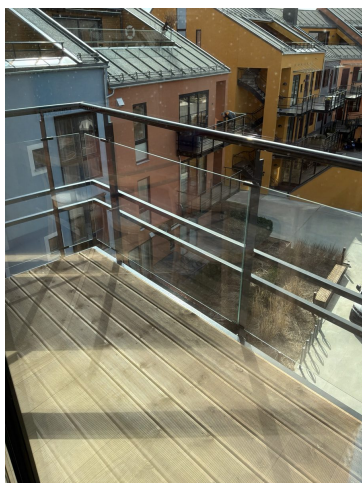


Foto 4

Dusjbad

TG 1

1. etasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

Dusjbad beliggende i boligens primæretasje, oppgitt bygget av fagpersoner i byggeår. Gulv og vegger av keramiske fliser. Himling av malte plater med downlights. Rommet har dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett, servant med skap og opplegg til vaskemaskin. Rommet fremstår i tilfredsstillende stand.

Vegger og himling

TG 1

Veggfliser fremstår OK. Fuger er intakte uten muggvekst eller registrerte sprekker. Downlights i himling over dusj har ukjent IP-klassifisering, men antas tilpasset sin plassering.

Gulv

TG 1

Keramiske gulvfliser uten synlige avvik. Gulv i dusj er senket i forhold til gulvet for øvrig, med fall til rennesluk i dusj og fall mot terskel utenfor dusj. Lav terskeloverhøyde, men totalløsningen vurderes som akseptabel.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Rennesluk i stål fremstår uten synlige avvik. Membran er ikke synlig — forutsettes utført iht. TEK17 ved byggeår.

Vann- og avløpsledninger

TG 1

Synlige rør og tilkoblinger fremstår uten avvik. God vannmengde og avrenning registrert.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk montert iht. TEK17-krav. Overstrømning via tilluftspalte registrert.

<p>Vegger og himling TG 1</p>	<p>Veggfliser fremstår OK. Fuger er intakte uten muggvekst eller registrerte sprekker. Downlights i himling over dusj har ukjent IP-klassifisering, men antas tilpasset sin plassering.</p>
<p>Utstyr og innredning TG 1</p>	<p>Dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett, servant med skap og opplegg til vaskemaskin fremstår uten avvik.</p>
<p>Innfelte installasjoner TG 1</p>	<p>Downlights i himling over dusj. IP-klassifisering er ikke verifisert, men antas tilpasset plassering iht. inspektørens vurdering.</p>
<p>Fuktmåling og hulltaking TG 1</p>	<p>Hulltaking ikke utført. Vegger bak dusjsone / sone med fuktbelastning er mot henholdsvis nabo og leilighetens kjøkkeninnredning. Foretatt alternativt fuktsøk - ingen avvik avdekket.</p>

Nedbør siste 30 dager: 116 mm. Langvarig nedbør kan påvirke fuktmålinger i våtrom, spesielt i rom som grenser mot yttervegg eller grunn.

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.



Foto 5

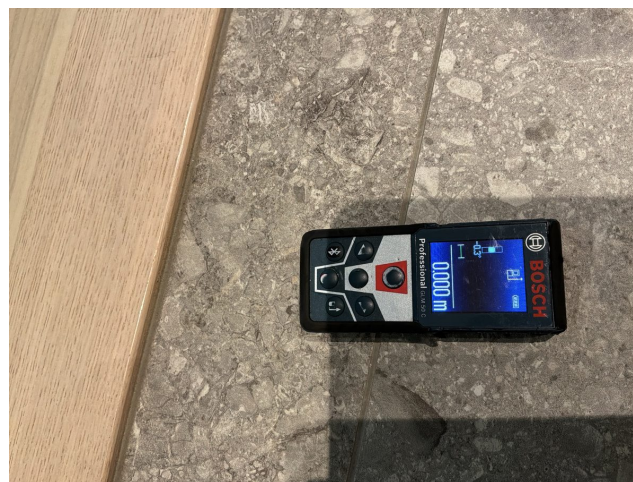


Foto 6



Foto 7

Kjøkken

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.2 — Dekker kjøkkenets overflater, benkeplate og synlig rørsystem, inkludert fuktmåling under oppvaskbenk. Sluk, ventilasjon og gulvets tilstand for knirk og bom undersøkes.

Kjøkkenet i åpen løsning med stue/spisestue i boligens 1.etg med innredning fra 2021. Fronter av malt MDF og benkeplate av komposittmateriale. Gulv av parkett, vegger og himling av malte plater. Integrerte hvitevarer inkluderer platetopp, stekeovn, kombinert kjøle- og fryseskap samt oppvaskmaskin.

Overflater - Vegger og himling TG 1	Malte plater på vegger og himling er intakte. Overflater fremstår uten misfarging eller sprekker.
Overflater - Gulv TG 1	Parkett foran kjøkkenbenk og ved oppvaskmaskin er intakt. Overflaten fremstår uten svelling eller misfarging.
Ventilasjon TG 1	Ventilator over platetopp med utblåsning. Komfyrvakt montert.
Vann-/avløp TG 1	Avløpsrør og tilkoblinger under vask er kontrollert. Waterguard montert med sensor i bunn av skap.
Innredning og utstyr TG 1	Innredning med fronter av malt MDF og skrog av foliert spon er i god stand. Komposittbenkeplate fremstår intakt.
Benkebeslag og avtrekk TG 1	Beslag og hengsler er kontrollert og fungerer. Overflater intakte.



Foto 8



Foto 9



Foto 10

Overflater innvendig

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.4 — Dekker øvrige innvendige rom med vegger, himling, gulv og listverk. Bom, knirk og synlige skader registreres, og eventuelle planavvik vurderes.

De innvendige overflater består av enstavs eikeparkett på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Boligen besitter normalt god innvendig standard.

Overflater - Vegger og himling

Innvendige vegger og himling av malte plater i god stand.

TG 1

Overflater - Gulv

Gulv i jevnt over god stand. Enstavs eikeparkett med minimal slitasjegrad.

TG 1

Skadedyr

TG 0

NS 3600:2025 § A.2.15 — Dekker synlige tegn på skadedyr, råte og fuktkrevende insekter i hele boligen. Særlig fokus på krypkjeller, loft og utsatte trekonstruksjoner.

Skadedyr og fuktkrevende insekter er vurdert ved visuell inspeksjon på tilgjengelige konstruksjoner i leiligheten.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Synlige tegn på skadedyr er ikke registrert.

TG 0

Ventilasjon

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.12 — Dekker ventilasjonsanlegget med kontroll av luftstrøm, kanalføring og balanse mellom tilluft og avtrekk. Mekanisk vifte og filter kontrolleres.

Ventilasjon i form av balansert ventilasjonsanlegg med aggregat montert i tak i entré.

Tilluft og luftskifte

Aggregatet er fra byggeår med en alder på omlag 5 år og har 25% av forventet levetid medgått. Selger opplyser om filterbytte hvert år.

TG 1

Kjøkken, toalett og rom med avtrekk

Tilluftsentiler er kontrollert — åpne og funksjonelle.

TG 1

VVS

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.13/A.3.22 — Dekker synlige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereider og oppvarmingsanlegg. Lekkasje tegn, korrosjon og eventuelle oljetanker vurderes. Utvendige vann- og avløpsledninger, septik og slamavskiller, samt skillete mellom kommunale og private tilkoblinger kontrolleres.

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Trykkvannsrør av rør-i-rør-type med koblingsskap på vegg drenert til våtrommet. Koblingskap for vannbårent gulvvarmeanlegg er plassert i bod innenfor soverom. Vannstopper er montert under kjøkkenbenk.

Vannledninger TG 1

Trykkvannsrør av rør-i-rør-type. Koblingskap på vegg er drenert til våtrommet. Vannstopper montert under kjøkkenbenk.

Avløpsledninger TG 1

Avløpsrør er i liten grad vurdert. TG satt med bakgrunn i alder.

Elektrisk anlegg

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument. Anlegg har automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere, samt sees ingen grunn til å betvile øvrige. Framlagt Sluttkontroll- og Samsvarserklæring-dokumentasjon fra Elektrikergruppen Moen for montasje av strøm til utvendig screens.

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument. Anlegg har automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere, samt sees ingen grunn til å betvile øvrige. Framlagt Sluttkontroll- og Samsvarserklæring-dokumentasjon fra Elektrikergruppen Moen for montasje av strøm til utvendig screens.



Foto 11

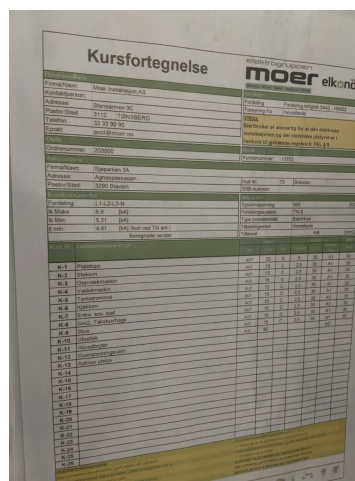


Foto 12

Branntekniske forhold

Røykvarslere er montert. Brannslukkesystem består av sprinklerdyser. Rømning via dør og vinduer.

Røykvarslere er montert. Brannslukkesystem består av sprinklerdyser. Rømning via dør og vinduer.

Radon

Boligen er oppført etter TEK10 og skal i henhold til regelverket være utstyrt med radonsperre og tilrettelagt for radonbrønn. Dokumentasjon på utført radonsikring er ikke fremlagt. Ettersom leiligheten ligger i øvre etasje, er radonmåling ikke å forvente, da radoninntrengning fra grunnen ikke er relevant for denne etasjeposisjonen.

Boligen er oppført etter innføring av TEK10 og skal ha radonsikring i grunnen (radonsperre og tilrettelagt for radonbrønn). Dokumentasjon på utført radonsikring er ikke fremlagt. Radonmåling er ikke fremlagt.

Forbehold og ansvarsbegrensning

1. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.
2. Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.
3. Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.
4. Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.
5. Tilstandsrapporten er gyldig i inntil ett år fra befaringdato, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befaringstidspunktet.

Om avhendingsloven

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hjemmel i Forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850, sist endret 16. desember 2025, i kraft 1. januar 2026). Forskriften er gitt med hjemmel i avhendingslova § 3-10 og har som formål å sikre at boligkjøpere får et betryggende og pålitelig informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Avhendingslova regulerer kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Et sentralt prinsipp er at selger har opplysningsplikt om forhold ved boligen som kan ha betydning for kjøper, og at kjøper på sin side har undersøkelsesplikt. Forskriften stiller konkrete minstekrav til hva en tilstandsrapport skal inneholde, slik at begge parter i en bolighandel kan stole på at rapporten gir et riktig bilde av boligens tilstand. Forskriften gjelder ved forbrukerkjøp av både helårs- og fritidsboliger.

Forskriften fastsetter blant annet krav til at den bygningssakkyndige skal være uavhengig av partene i bolighandelen, og ikke la seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver. Rapporten skal skrives på et tydelig og forbrukervennlig språk, og kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Forskriften definerer hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, hvilke målinger som skal gjøres, og at det for vesentlige og alvorlige avvik skal redegjøres for årsak, konsekvens og estimert utbedringskostnad.

Forskriften stiller særskilte krav til undersøkelse av våtrom, herunder fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv for å avdekke skjulte fuktskader. Hulltaking kan kun unnlates under nærmere bestemte vilkår, for eksempel dersom våtrommet er utført i henhold til Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og dette kan dokumenteres. Videre skal boligens arealer måles i henhold til NS 3940:2023, og det skal opplyses om eventuelle lovlighetsmangler, branntekniske forhold og andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

En godkjent tilstandsrapport har rettslig virkning: kjøperen regnes for å kjenne til de forholdene som tydelig fremgår av rapporten, jf. avhendingslova § 3-10. Dette innebærer at rapporten er et viktig juridisk dokument som både beskytter selger mot uberettigede reklamasjoner og gir kjøper et reelt grunnlag for å vurdere boligens tilstand og risiko. Selv om rapporten har mindre avvik fra forskriftens krav, kan den likevel ha rettslig virkning dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang.

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6.

Om NS 3600:2025

Tilstandsanalysen i denne rapporten er gjennomført i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig», utgitt av Standard Norge. Standarden bygger på den generelle metodikken i NS 3424 for tilstandsanalyser av byggverk, men er spesielt utviklet for boliger som omsettes mellom privatpersoner. Standarden ble første gang utgitt i 2013, revidert i 2018, og vesentlig oppdatert i 2025-utgaven som følge av endringer i Forskrift til avhendingslova.

NS 3600:2025 definerer en systematisk og etterprøvbart metode for å vurdere den tekniske tilstanden til en bolig. Metoden innebærer at den bygningsfaglige gjennomgår boligen rom for rom og bygningsdel for bygningsdel, og vurderer tilstanden opp mot et referansenivå som tar hensyn til bygningsdelens alder, materialvalg og forventet levetid. Resultatet uttrykkes gjennom tilstandsgrader fra TG 0 (ingen avvik) til TG 3 (store eller alvorlige avvik). Dersom en bygningsdel ikke kan undersøkes, angis dette med TGIU (ikke undersøkt) sammen med en begrunnelse og en vurdering av om bygningsdelen er skadeutsatt.

Standarden dekker et bredt spekter av undersøkelsespunkter fordelt på innvendige forhold (våtrom, kjøkken, overflater, vinduer og dører, etasjeskillere, trapper, loft, pipe og ildsted, ventilasjon og VVS), utvendige forhold (fasade og yttervegger, tak og taktekning, terreng og drenering, grunnmur og fundamenter) samt spesielle vurderinger av elektrisk anlegg, branntekniske forhold, lovlighetsmangler og HMS. For elektrisk anlegg og branntekniske forhold gis det ikke tilstandsgrad, men en forenklet vurdering som grunnlag for å avgjøre om ytterligere fagkyndig kontroll er nødvendig.

For våtrom stiller standarden særlige krav til fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv. Dokumentasjon for våtrom vurderes med egen tilstandsgrad, og standarden angir detaljerte kriterier for når hulltaking kan unnlates. Standarden inneholder også et normativt tillegg for aldersvurdering av bygningsdeler, som bidrar til at bygningsfaglige gir mest mulig like vurderinger og at potensielle kjøpere får informasjon om forventet gjenværende levetid og mulige tiltak.

For alle registrerte avvik skal den bygningsfaglige beskrive symptomer, vurdere sannsynlig årsak og mulige konsekvenser, og anbefale tiltak. Ved alvorlige avvik (TG 3) skal det i tillegg gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring. Dersom årsaken til et avvik ikke kan fastslås, skal det anbefales ytterligere undersøkelser. Forhold som kan medføre fare for liv og helse skal varsles umiddelbart til eier.

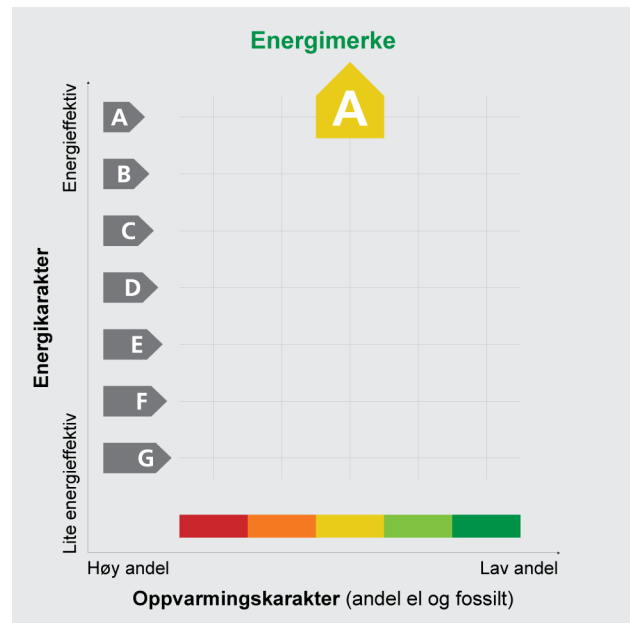
Vesentlige endringer i 2025-utgaven omfatter endrede kriterier for tilstandsgrader med innarbeidede bærekraftsvurderinger, nye krav til dokumentasjonskontroll for våtrom, skadedyr og fuktrevende insekter som eget undersøkelsespunkt, og krav til at lyd- og støyforhold ved boligen skal opplyses. Standarden gjøres juridisk bindende gjennom Forskrift til avhendingslova § 2-23.

Rapport godkjent av selger

Dato: 15.04.2026

ENERGIATTEST

Adresse	Agnespassasjen 73
Postnr	3290
Sted	STAVERN
Leilighetsnr.	
Gnr.	4046
Bnr.	337
Seksjonsnr.	19
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2021-1322779
Dato	11.10.2021



Innmeldt av AFRY Norway AS v/ Brita Grønhaug

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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 inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2021

BRA: 69,0

**Dato for lekkasjetall-
måling:** 12.08.2021

Type bygg: Nybygg

**Energiregler
(TEK-standard):** ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.014

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

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 energimerkeordningen. 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

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Agnespassasjen 73
Postnr/Sted: 3290 STAVERN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0402
Dato: 11.10.2021 20:49:50
Energimerkenummer: A2021-1322779
Ansvarlig for energiattesten: Ukjent
Energimerking er utført av: AFRY Norway AS v/ Brita Grønhaug

Gnr: 4046
Bnr: 337
Seksjonsnr: 19
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	18 m ²
Areal tak	47 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	24 m ²
Oppvarmet BRA	69 m ²
Totalt BRA	69 m ²
Oppvarmet luftvolum	184 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m ² ·K)

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,94 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	34,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	83,0 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	12.08.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,00 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,80 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	176 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,54
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem 0,32

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe 0,68

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem 0,40

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe 0,60

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem 0,92

Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg 2,45

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg 9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet. 0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem 0,000

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet. 0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem 0,000

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet. 0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem 0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem 0,00

Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet. 0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde Oslo (MeteoNorm)

Dato for beregning 11.10.2021

Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	AFRY Norway AS
Navn person	Brita Grønhaug

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	21,0
Ventilasjonsvarme	3,9
Varmtvann	29,8
Vifter	6,6
Pumper	1,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	91,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima 4982 kWh/år

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima 71,79 kWh/(m²·år)

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima 2452 kWh/år

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima 71,79 kWh/(m²·år)

Beregnet levert energi ved lokalt klima 4982 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet 0 kWh/år

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4982 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4982 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	61,5 %
--------------------------------------	--------

Egenerklæring

Agnesspassasjen 73, 3290 STAVERN

10 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Agnesspassasjen 73	Agnesspassasjen 73	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2021 . Bygget var helt nytt da jeg kjøpte boligen. Kjøpskontrakten ble signert i juni 2020, dvs. ca. 1 år før bygget sto ferdig/innflytting.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har selv bodd i boligen, men vært mye på reise de siste 5 årene. Leiligheten er derfor lite brukt. Har leid den ut på AirB&B ca. 4 uker totalt i løpet av disse årene, samt en korttidsutleie på 3 måneder høsten 2024.

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

Pedersen, Lise

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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert utvendige screens i stue/kjøkken og soverom, og elektrisk åpner/lukker av takvindu (med regnsensor) . Det er også montert elektrisk markise over vindu/terrassedør på takhaven.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Norsol/Moer

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har vært fuktproblemer i noen av kjellerbodene i garasjen under bygget pga. manglende ventilasjon. Feilen er utbedret etter reklamasjon fra Styret i Sameiet.. Min bod var ikke utsatt for fukt. Det har også vært noe fuktinnslag i trapperom i felles kjeller ved el og rør. Sameiet har reklamert og utbedring er i prosess i regi av Styret. Avvikene er meldt fra innen garantiperioden.

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

Spesifiser hvilken type

Privat pumpestasjon for spillevann som går til offentlig avløp

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

Beskriv omfanget

Mindre muggskader kjellertrapp/nedgang til byggets felles garasje. Ref. opplysninger under avsnittet om kjeller. Styret i Sameiet har reklamert på skaden overfor utbygger, og har ikke informert om forventede problemer i den forbindelse.

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Agnes Brygge er under utbygging. Leiligheten ligger på øy 3. Når sjøhusene og rekkehusene er ferdigbygget skal kanskje øy 2 bygges ut. Dette vil være i nærheten av øy 3, men bør ikke være til noen sjenanse for leiligheten da øy 3 er ferdig utbygd.

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

Skriv opplysningene her:

Felles parkeringskjeller er bygget med vanntett betong med tykkelse som er godkjent som sperre mot radongass.

Ventilasjonsanlegget i leiligheten er forhåndsinnstilt fra leverandør på varsling om filterbytte hvert halvår. Da det ikke har vært behov for å bytte filter i min leilighet oftere en en gang i året, har jeg hatt besøk av serviceingeniør fra Bryn Byggklima (leverandør) for å få endret innstillingen fra 6 måneder til årlig. Så vidt jeg vet har alle beboerne i bygget samme problem. Når det har gått 6 måneder begynner Kontrollenheten å blinke. Ventilasjonsanlegget fungerer helt som normalt, og blinkingen stoppes enkelt ved å nullstille alarmer på kontrollenheten. Men den automatiske innstillingen står fortsatt på 6 måneder fordi serviceingeniøren ikke hadde utstyr til å endre innstillingen. Ny eier har kanskje bruk for å endre filter oftere enn en gang årlig, så da vil innstillingen på 6 mnd. fungere fint. Videre har jeg forhørt meg med serviceingeniør om det er normalt at anlegget lager litt mer lyd når det blåser kraftig ute, noe jeg fikk bekreftet var normalt.

Videre har jeg hatt to reklamasjonssaker overfor utbygger som er utbedret:

Det oppsto en sprekk i mellom mur og gips på veggen ved trappen opp til 2. etasje. Det ble etterfølgende montert en langsgående list over sprekken.

Det manglet også et strømuttak til utvendig screens ved soveromsvinduet. Det ble montert 2 stk. strømuttak i 2023, samt montert skjult opplegg av el ledning bak screens. (Elektrogruppen Moer). Jeg har dokumentasjon på utført arbeid fra Elektrikker.

Videre har jeg reklamert på screens ved foldedør da jeg i høsten 2025 oppdaget at duken hadde noen små skader nede i kanten. NorSol var på service besøk 8. april i år, og jeg har mottatt en skriftlig bekreftelse om at det er bestilt ny duk med forventet leveranse i mai-juni, og at det dekkes av garantien. De to andre screens ble også kontrollert, og er uten noen form for skade eller unormal slitasje.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Lise Pedersen

Date

2026-04-10

Identification



Lise Pedersen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Lise Pedersen

10/04-2026
10:51:52

BankID OIDC
High

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Rob Labo

Dato utført: 07.04.26 Side 1 av 2

Sameiet Sjøparken Øy 3A	Vår ref.: 274/19	Fødselsdato eier: 16.09.1963
Agnespassasjen 73	Type: Eierseksjonssameie	
3290 STAVERN	Eiere: Lise Pedersen	
Organisasjonsnr: 928 104 400	Seksjonsnr: 19	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	3 659	
Felleskostnader:	Felleskostnader brøkfordeling	1 074
	Felleskostnader lik fordeling	1 467
Tilleggsytelser:	Tv/bredbånd	643
	Driftsforeningen	475

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	6 053
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	149 249

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 07.04.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	27 784	Gjeld:	6 053	Andre inntekter:	159
		Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 19		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2021
Gårds/bruksnr: 4046/337 - seksjon:19
Bygningstype: Høyblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0003698659
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.10.2021	Første innflytting:	15.10.2021	SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Ja	BRA	68.7		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Andel 19		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Rob Labo

Dato utkjørt: 07.04.26 Side 2 av 2

Sameiet Sjøparken Øy 3A

Vår ref.: 274/19

Fødselsdato eier: 16.09.1963

Agnesspassasjen 73

Type: Eierseksjonssameie

3290 STAVERN

Eiere: Lise Pedersen

Organisasjonsnr: 928 104 400

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

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

Sted: _____ **Dato:** _____

Lise Pedersen

Andelseiers underskrift

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

1. Generelt

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

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

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

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

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

1.6 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

2. Ro og orden

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

- I tidsrommet kl 23.00 - 07.00 på hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.

- I tidsrommet kl 24.00 - 08.00 utenom hverdager må det vises særlig hensyns.

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

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

3. Leiligheter

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

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

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

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

egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad /dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

4. Balkonger og terrasser

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

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

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

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

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

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

4.7 Flislegging av balkonger, takhager og plattinger tillates ikke.

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

5. Oppganger og fellesområder

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

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

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

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

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

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

5.7 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer må unngås.

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

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

6. Heiser

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

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

7. Renovasjon

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

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

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

8. Garasje og kjellerboder

8.1 Garasjeporten skal holdes stengt til enhver tid.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Fasader

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

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

10. Gangveier, parkering m.v.

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

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

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

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

11. Dyrehold

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

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

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

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

12. Forsikringer og skader

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

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

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

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

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

13. Sikkerhet

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

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

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

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

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

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET SJØPARKEN ØY 3A

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Sjøparken Øy 3A (**Sameiet**). Sameiet eier eiendommen gnr. 4046 bnr. 337 Larvik kommune (**Tomten**), og den der oppførte bebyggelse (**Bebyggelsen**). Tomten og Bebyggelsen omtales samlet som **Eiendommen**. Sameiet opprettes ved seksjoneringsbegjæring som tinglyses.

Sameiet vil være et av flere eierseksjonssameier/eiendommer innenfor utbyggingsområdet «Sjøparken». Sjøparken vil bli bygget ut i flere byggetrinn. Utbygger og hjemmelshaver til Sjøparken Øy 3A er Tinky AS (**Utbygger**).

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1 Sameiet består av totalt 24 seksjoner, hvorav 20 boligseksjoner og 4 parkeringsseksjoner (næring). For hver seksjon/bruksenhet er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

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

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

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

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

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

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

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

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

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

Der hvor det rømningsvei fra en seksjon og over tilleggsdelen til annen seksjon, blant annet mellom seksjon 16 og 17, skal det ikke settes opp tiltak som kan hindre rømningsveien.

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

2. 3. 2 Midlertidig bruksrett til fellesareal

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

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

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

Nedre brygge rundt bygget er stengt for allmenn ferdsel fra yttervegger mot sør i linje rett ut til sjø. Dette bryggearealet tilhører seksjoner i 1. etasje eksklusivt.

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

Eier/bruker av båtplasser/bryggeanlegg vest for torg (**Bryggeanlegget**) beliggende på Sameiets eiendom har rett på tilgang til Bryggeanlegget og båtplassene.

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

2. 4. 4 Særlig om deler av bryggekanten

Seksjonene i 1. etasje har eksklusiv rett til bryggekanten i tråd pkt. 2.4.3 og seksjoneringsbegjæringen. Samtidig har disse seksjonene et tilsvarende vedlikeholds- og utskiftningsansvar for den del av bryggen som de eier eksklusivt. Ansvaret omfatter hele bryggekanten (trevirket) til og med festepunktene til betongen/spunten.

Rekkverket inkl. festepunkter langs bryggen som er eksklusivt eid er også seksjonene i 1. etasje sitt ansvar. Ansvaret følger samme fordeling som i Sameiet ellers.

Vedlikeholdet skal koordineres med styret i Sameiet og Bryggesameiet som skal håndtere vedlikeholdet av de øvrige delene av Bryggeanlegget.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Fellesarealer

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

vedlikeholdsansvar, eller ansvar tilhørende Sjøparken Driftsforening og/eller Bryggeanlegget. Utskifting av vinduer og inngangsdører til bruksenhetene påhviler Sameiet.

3.3 Parkeringsanlegget

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

I forbindelse med videre utbygging av Sjøparken vil Sameiets garasjeanlegg bli sammenkoblet med tilsvarende garasjeanlegg på de tilgrensende eiendommene på felt Øy 3, herunder gnr. 4046 bnr. 338 (bygg 3B). Anleggene vil utgjøre et sammenhengende volum og få kjøreadkomst via felles kulvert. Beboere på slike tilgrensende eiendommer har rett til kjøreadkomst gjennom Sameiets garasjeanlegg for å komme til og fra egne parkeringsplasser. Det samme gjelder midlertidige veier som sørger for slik atkomst før fullført utbygging. Videre har de samme eiendommene rett til å føre ledninger og kabler gjennom sameiets garasjeanlegg, samt rett til plassering av øvrige tekniske installasjoner og lignende i garasjeanlegget.

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

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

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

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

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

Utbygger eier og har vederlagsfri disposisjonsrett til usolgte parkeringsplasser inntil disse er solgt mot å betale vanlige felleskostnader som til enhver tid gjelder for parkeringsplasser.

Utbygger kan selge usolgte parkeringsplasser til andre enn seksjonseiere i Sameiet. Den samme retten gjelder usolgte båtplasser på Sameiets eiendom. Utbygger

forbeholder seg retten til å seksjonere parkeringsplassene som en eller flere næringsseksjoner. Utbygger avgjør den nærmere organiseringen av slike plasser. Utbygger forbeholder seg også retten til å slå sammen garasjeanlegget med nye garasjeanlegg som bygges ut på naboeiendommene og fastsette den nærmere organiseringen av det felles anlegget. Sameiet plikter i så måte til å være med på å betale drifts – og vedlikeholdskostnader til felles adkomst over andre omkringliggende eiendommer. Sameiet og den enkelte seksjonseier plikter også å medvirke til eventuell reseksjonering, dersom det viser seg nødvendig for å få gjennomført prosessene som er omtalt i dette punktet.

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

4. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

6. ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

6. 2 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

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

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

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

7. STYRET

- 7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av 3-4 medlemmer. I tillegg kan styret ha 1 varamedlem. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

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

Inntil utbyggingen av Sjøparken er ferdigstilt, har Utbygger eller Utbyggers etterfølgere rett til å ha en av styreplassene. Utbygger har vetorett når det gjelder

vedtak som har praktisk og økonomisk betydning for utbyggingen av Sjøparken. Vetoretten gjelder fram til siste byggetrinn i Sjøparken er ferdigstilt og overlevert.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

7. 3 Styremøter

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

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

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

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

Ved montering av solavskjerming må veggens bæreevne og regntetthet hensyntas.

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

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

Ved montering av screens for øvrig gjelder følgende:

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

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

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

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

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

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

11. MISLIGHOLD

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

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen

kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

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

13. MINDRETALLSVERN

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

14. FORRETNINGSFØRER

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

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

15. REVISJON OG REGNSKAP

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

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

18. MIDLERTIDIG VEDTEKTSBESTEMMELSE

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

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

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

Vedlegg:

- Beredskapsplan for Sjøparken Øy 3 i Stavern

Revisjon 1

VEDTEKTER FOR AGNESSPASSASJEN GARASJEFORENING

Vedtatt 14.04.2023

§ 1

Navn, eiendommer og formål

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

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

Boligparkeringen innenfor Planområdets felt B1-B3 er forutsatt å i stor grad løses gjennom etablering av underjordiske parkeringsanlegg under de respektive boligfeltene og eiendommene, med tilhørende felles underjordiske kjøreveier / arealer og kulverter.

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

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

§ 2

Medlemmenes plikter og rettigheter

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

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

§ 3 **Årsmøtet**

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 **Ekstraordinært årsmøte**

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

§ 5 **Årsmøtets vedtak**

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 **Styret**

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7

Forretningsfører

Garasjeforeningen skal ha forretningsfører.

§ 8

Nærmere om vedlikehold av fellesfunksjoner

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

§ 9

Felleskostnader

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

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

Ved likviditetsbehov kan det innkreves ekstraordinære felleskostnader.

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

§ 10

Tvister

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

§ 11

Overgangsregler

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

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

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

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

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

§ 12

Særlige bestemmelser

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

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

Årsmøte

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

Fredag 23.05.2025 18:00 på Lokalene til Sjøparken

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

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

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

4.3 Valg av 2 representanter til årsmøte i Sjøparken Driftsforening

4.4 Valg av valgkomite

5 Godtgjørelse

1. Konstituering

Velkommen til årsmøte 2025.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:

Antall stemmeberettigede tilstede:

Antall fullmakter:

Totalt antall stemmeberettigede:

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

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

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

2. Informasjon fra styret

3. Årsregnskap

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

4.3 Valg av 2 representanter til årsmøte i Sjøparken Driftsforening

4.4 Valg av valgkomite

I valgkomiteen: Erik Korgh-Lorentzen

5. Godtgjørelse

Informasjon fra styret for året 2024 Sameiet Sjøparken Øy 3A

Generelle opplysninger om Sameiet Sjøparken Øy 3A

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

Styret

Siden forrige årsmøte har sameiets styre bestått av:

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

Styrets primæroppgaver

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

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

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

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 6 møter.

Saker som styret har arbeidet med:

a. Garasjeforening

Jan Warholm blir vår representant i garasjeforeningens styre.

b. HMS / Internkontroll

Det er avholdt vernerunde og foretatt en ny risikovurdering.

Vi har også utarbeidet en ny håndbok for internkontroll.

Denne vil bli fulgt opp og revidert fortløpende, og vi holder en ny vernerunde til høsten.

c. Økonomi

Vi har en god økonomi som følges kontinuerlig.

For detaljer henvises til regnskap for 2024.

d. Reklamasjoner.

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

Saker som styret har under arbeid og planlegging:

a. Serviceavtaler

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

b. Sprinkler

Vi er pålagt uavhengige sprinklerkontroller hvert år.

Dette er ikke gjennomført tidligere, og vi jobber nå med fremskaffelse av dokumentasjon som kreves.

Dette er et omfattende arbeid som vil ta litt tid.

c. Samarbeid.

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

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

Boligomsetning og utleie

I 2024 har det blitt ikke blitt omsatt boliger i sameiet.

Husk at Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

MinSide

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

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

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

Vi kommer også til å benytte Heime appen til kommunikasjon.

Viktig å laste ned og registrere seg på denne.

Budsjett

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

Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Sameiets styre foreslår at sameiets overskudd overføres sameiets annen egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2024/08.04.2025
Styret i Sameiet Sjøparken Øy 3A

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 for Sameiet Sjøparken Øy 3A

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

Resultatdisponering:

Se egenkapitalnote

Balance pr 31.12.24 for Sameiet Sjøparken Øy 3A

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

Balance pr 31.12.24 for Sameiet Sjøparken Øy 3A

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

Larvik, 31.12.2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Balanseførte driftsmidler avskrives lineært til restverdi over forventet utnyttbar levetid. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Strøm elbil	77 073	105 642
Sum	77 073	105 642

Note 2 - Personalkostnader

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

Ansatte

Boligselskapet har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

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

Note 4 - Andre driftskostnader

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

Note 5 - Egenkapital

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

Note 6 - Kontantstrømsanalyse (disponible midler)

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over sameiets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over sameiets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker sameiets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Sameiets disponible midler er de økonomiske midlene som sameiet har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde fellesutgifter som den enkelte sameier betaler.

Nedenfor finner du oppstillingen over sameiets disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	381 467	183 749	381 467	440 826
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	59 360	197 718	0	0
B. Årets endring disponible midler	59 360	197 718	0	0
C. Disponible midler	440 826	381 467	381 467	440 826

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sjøparken Øy 3A

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



Til årsmøtet i Sameiet Sjøparken Øy 3A

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sjøparken Øy 3A som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Larvik
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Olavesen, Lars Egill

Partner

På vegne av: KPMG

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-09 13:44:15 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Tilstede

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

Vedtak:

Konstituering godkjent.

1.2 Valg av møteleder

Aage Grimsland

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Aage Grimsland

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Til møtereferent ble valgt: Aage Grimsland

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Camilla H Warholm

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

Ingen kommentarer eller innvendinger til innkalling og saksliste

Vedtak:

Møte lovlig satt

2. Informasjon fra styret

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

Vedtak:

Informasjon tatt til etterretning.

3. Årsregnskap

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

Styrehonorar 24/25: 42 000,-

Styrehonorar 25/26: 60 000,-

Vedtak:

Årsregnskap og revidert budsjett godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Jan Warholm er på valg. Tar ikke gjenvalg

Vedtak:

Etter valg ble det nye styrets sammensetning:

Styreformann: Aage Grimslund (1år)

Styremedlem: Thor Johansen (1 år)

Styremedlem: Kirsti D. Steinvoll (2 år)

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

Vedtak:

Nytt varamedlem: Erik Krogh-Lorentzen (1 år)

4.3 Valg av 2 representanter til årsmøte i Sjøparken Driftsforening

Vedtak:

Styret peker selv ut 2 representanter

4.4 Valg av valgkomite

I valgkomiteen: Erik Korgh-Lorentzen

Vedtak:

Til valgkomité ble valgt:

Erik Korgh-Lorentzen

Kirsti Grimslund

5. Godtgjørelse

Vedtak:

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

Protokoll for Sameiet Sjøparken Øy 3A

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Innkalling til digitalt ekstraordinært årsmøte

Digitalt ekstraordinært årsmøte

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

torsdag 30.10.2025, 09:00. Møtet avholdes digitalt.

Til behandling

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

1. Konstituering

Velkommen til digitalt ekstraordinært årsmøte.

1.1 Valg av møterefereent

LABO skriver protokollen i etterkant av møtet.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

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

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

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

1.3 Godkjenne innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innkallingen og sakslisten godkjent.

2. Valg av revisor

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

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

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

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

Eierseksjonssameiet samtykker til at KPMG AS kan overføre alle

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

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sjøparken Øy 3A torsdag 30.10.2025 kl. 09:00 - Digital.

Antall seksjoner som har avgitt stemme: 7

1. Konstituering

1.1 Valg av møterefereent

LABO skriver protokollen i etterkant av møtet.

Vedtak:

Tatt til orientering med 7 stemmer.

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

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

Vedtak:

Tatt til orientering med 7 stemmer.

Valgt til å signere protokollen: Thor Johansen og referent Vibeke Knutsen.

1.3 Godkjenne innkalling og sakliste

Vedtak:

Innkallingen og saklisten godkjent med 7 stemmer for.

2. Valg av revisor

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

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

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

Vedtak:

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

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

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Sjøparken Øy 3A

Dokumentet er signert elektronisk av:

Sekretær

Vibeke Knutsen (sign.)

04.11.2025

Protokollvitne

Thor Johansen (sign.)

04.11.2025



LEINÆS & PARTNERS
POSTBOKS 27
3251 LARVIK

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 22-23-0140 (Camilla Bjaaland)
Vår referanse: 3448852/23728756
Bestilling: C3 2024-04-16 (6) 132

Dato
16.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1228965	200	4.10.2021	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3909 LARVIK	4046	337	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613313321
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 974585464
 Navn LARVIK KOMMUNE AREAL OG TEKNIKK

Adresse Postboks 2020, 3255 LARVIK

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 913642619
 Navn TINKY AS

Bruksenhe Postboks 156, 3291 STAVERN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3805	4046	337

Nye seksjoner

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



Doknr: 1228965 Tinglyst: 04.10.2021
 STATENS KARTVERK



Melding til tinglysing

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

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

Søknad om seksjonering

Kartverket.	
Adresse 0, 3255 Larvik	Kontaktperson <i>Ingebjørg Cægstøl</i>

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn Advokatfirmaet Haavind AS v/ adv. Kittil Bergan	Fødselsnr./Org.nr. 986420177	E-postadresse k.bergan@haavind.no	
Adresse Pb 359 Sentrum	Postnummer 0101	Poststed Oslo	Telefonnummer 95810227

2. Opplysninger om eiendommen			
Kommunenr. 0712	Kommunens navn Larvik	Gårdsnr. 4046	Bruksnr. 337
		Festenr.	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
913 642 619	Tinky AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal							
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	
1	B	177	BBG	13	B	48	B	25				37			49	
2	B	204	BBG	14	B	115	B	26				38			50	
3	B	208	BBG	15	B	75	B	27				39			51	
4	B	105	B	16	B	100	B	28				40			52	
5	B	66	B	17	B	134	B	29				41			53	
6	B	48	B	18	B	150	B	30				42			54	
7	B	122	B	19	B	69	B	31				43			55	
8	B	78	B	20	B	150	B	32				44			56	
9	B	66	B	21	N	1		33				45			57	
10	B	108	B	22	N	1		34				46			58	
11	B	133	B	23	N	1		35				47			59	
12	B	66	B	24	N	1		36				48			60	
Sum tellere: 2226								Nevner = 2226								

Dato 18.06.2021	Innsenderens underskrift <i>Thor Bendik</i>
--------------------	------------------------------------------------

 Advokatfirmaet Haavind AS
Emil Vanger Solheim
 Advokatfullmektig

RETT KOPI BEKREFTES

Oslo, den 18 / 6 2021

Advokatfirmaet Haavind AS

 Emil Vangen Solheim
 Advokatfullmektig

 RETT KOPI BEKREFTES
 Oslo, den 30 / 8 2024

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameiendeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato: 18.08.2024 | Innsenderens underskrift:  

Advokatfirmaet Haavind AS
 Gunhild Vanger Solheim
 Advokatfullmektig


 RETT KOPI BEKREFTES
 Oslo, den 18.08.2021

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Oslo, 18.08.2021	Hjemmelshavers underskrift Thor Bendik Berg	Gjenta navn med blokkbokstaver THOR BENDIK BERG
Sted og dato Oslo, 18.08.2021	Hjemmelshavers underskrift Even B. Hegbom	Gjenta navn med blokkbokstaver EVEN B. HEGBOM
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 3805	Kommunens navn LARVIK	Gårdsnr. 4046	Bruksnr. 337	Festenr.
Dato 29.09.21		Underskrift Ingebjørg Gæystedal		
		Stempel  Larvik kommune Geodata		

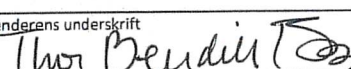
Dato 18.08.2021	Innsenderens underskrift Thor Bendik Berg
--------------------	----------------------------------------------

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Samelebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															

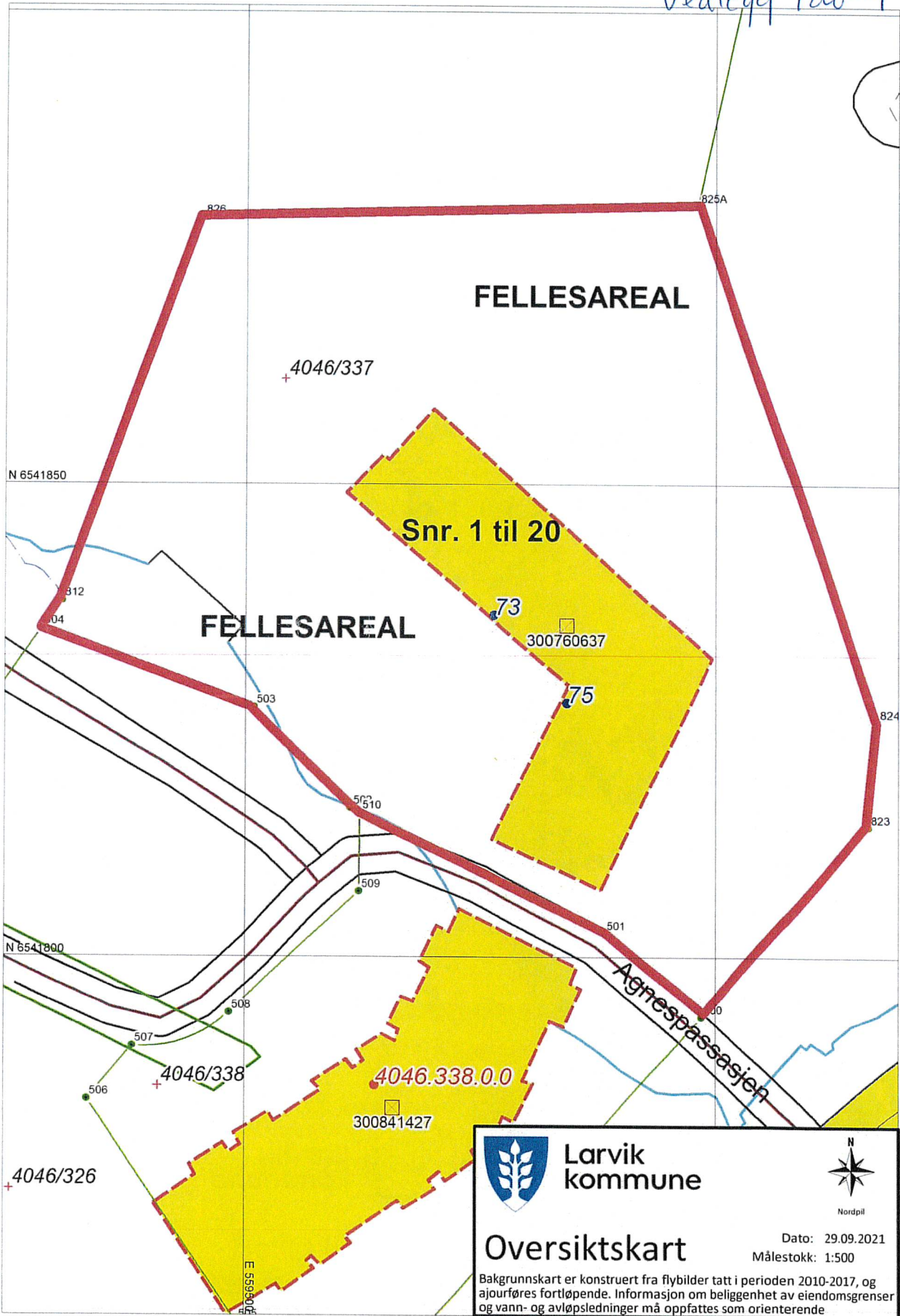
Advokatfirmaet Haavind AS

 Emil Vangen Solheim
 Advokatfullmektig

RETT KOPI BEKREFTES
 Oslo, den 30 / 8 2021

Dato 18.08.2021	Innsenderens underskrift 
--------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vedlegg 1 av 9



 Larvik kommune

 Nordpil

Oversiktskart

Dato: 29.09.2021
Målestokk: 1:500

Bakgrunnskart er konstruert fra flybilder tatt i perioden 2010-2017, og ajourføres fortløpende. Informasjon om beliggenhet av eiendomsgrenser og vann- og avløpsledninger må oppfattes som orienterende

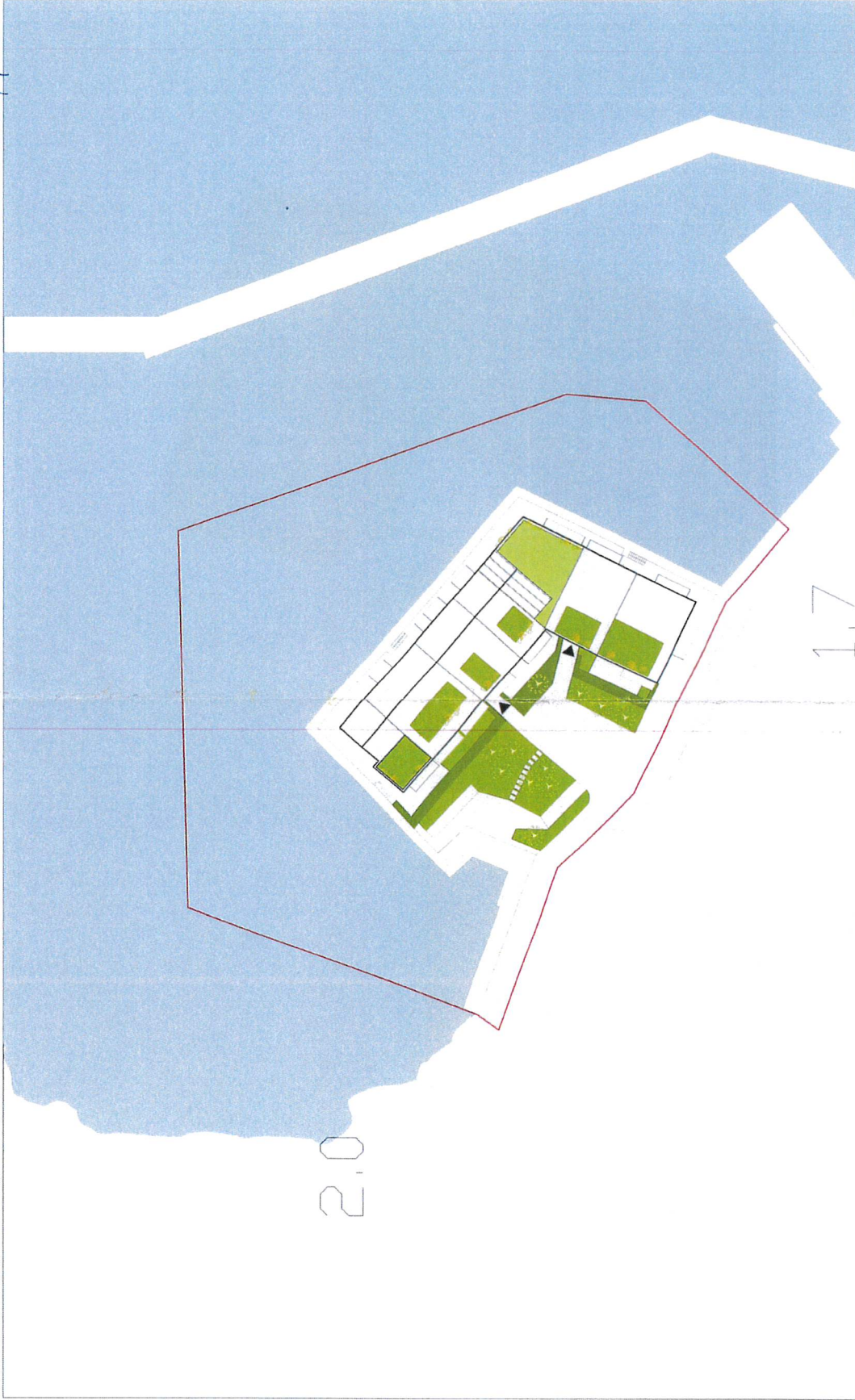


Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1228965/200
Uthentet 2024-04-16 10:53

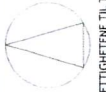
Side 9 av 17

Vedlegg 3 av 9



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

— EIENDOMSGRENSE FOR TEIG 4046/337



© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS

FASE: SEKSJONERINGSTEGNINGER

MÅL A3: 1:500

TEGN.NR.: A22-106

REVISJONER: ME, MJ



REVISJONER:	ME	MJ
REVIDERT DATO:		
REVIDERT DATO:		
REVIDERT DATO:		

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1228965/200
Uthentet 2024-04-16 10:53

Side 10 av 17

Vedlegg 4 av 9

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

= SEKSJONER
 = FELLESAREAL-BYGNING
 Snr. 1 = SEKSJON NR.1
 TB1 = TILLEGGSDDEL TIL SEKSJON NR.1

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER.ARKITEKTUR AS

TEGNING: PLAN 1

RØD STREK MARKERER FYSISK GRENSE MELLOM TILLEGGSEKKSJONER

FASE: SEKSJONERINGSTEGNINGER		TEGN.NR.: A22-101	
MÅL A3:	RED:	SIGN: ME	REV: ME
DATA: 10.06.21	REVISERT DATA: 28.09.21	SIGN: ME	REV: ME

MER
arkitektur

ARKITEKTBYRØ

SINCE 1988
GROENENHOF 10, 2021 BILHOVEN



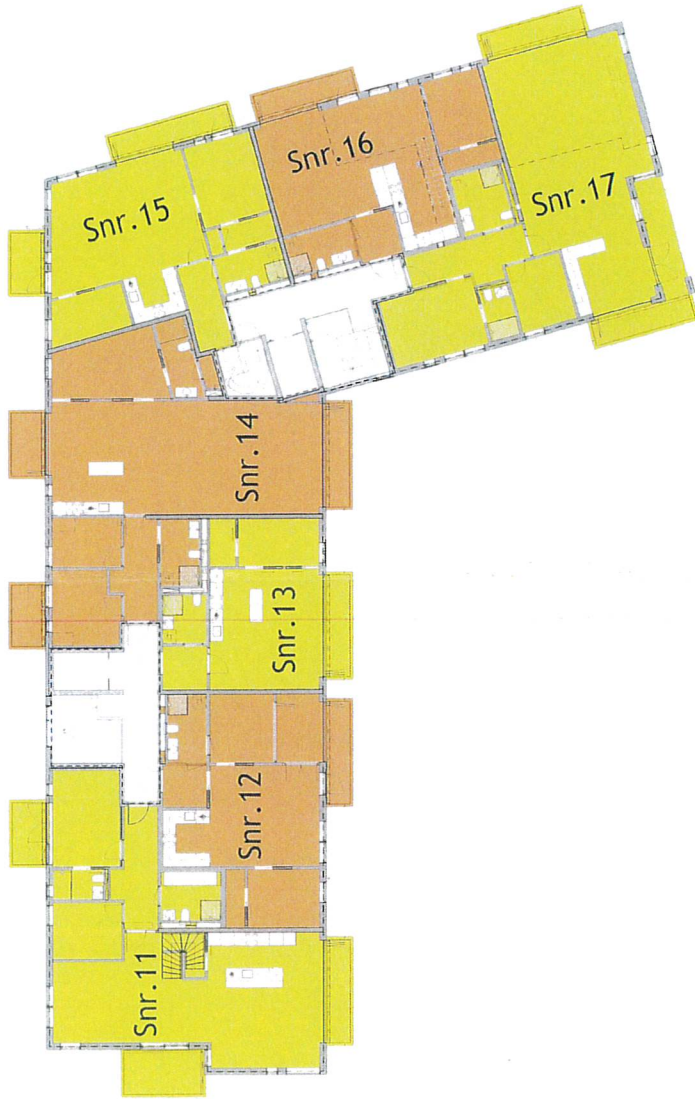
Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1228965/200
Uthentet 2024-04-16 10:53

Side 11 av 17



Vedlegg bar 9



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

■ = SEKSJONER

□ = FELLESAREAL BYGNING

Snr. 1 = SEKSJON NR. 1

TB1 = TILLEGGSDDEL TIL SEKSJON NR. 1

© RETTIGHETENE TIL TEIINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS



TEIING: PLAN 3

FASE: SEKSJONERINGSTEGNINGER

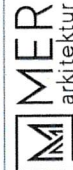
MÅL.A3: RED: TEGN.NR.

A22-103

DATE: 10.06.21

REVIDERT DATE: SIGN: ME

REVIDERT DATE: SIGN: MJ



ARKITEKTONTORET
 BRØNNØY
 2010
 DRUMMANNEN 101 1302 ERVBAKKA

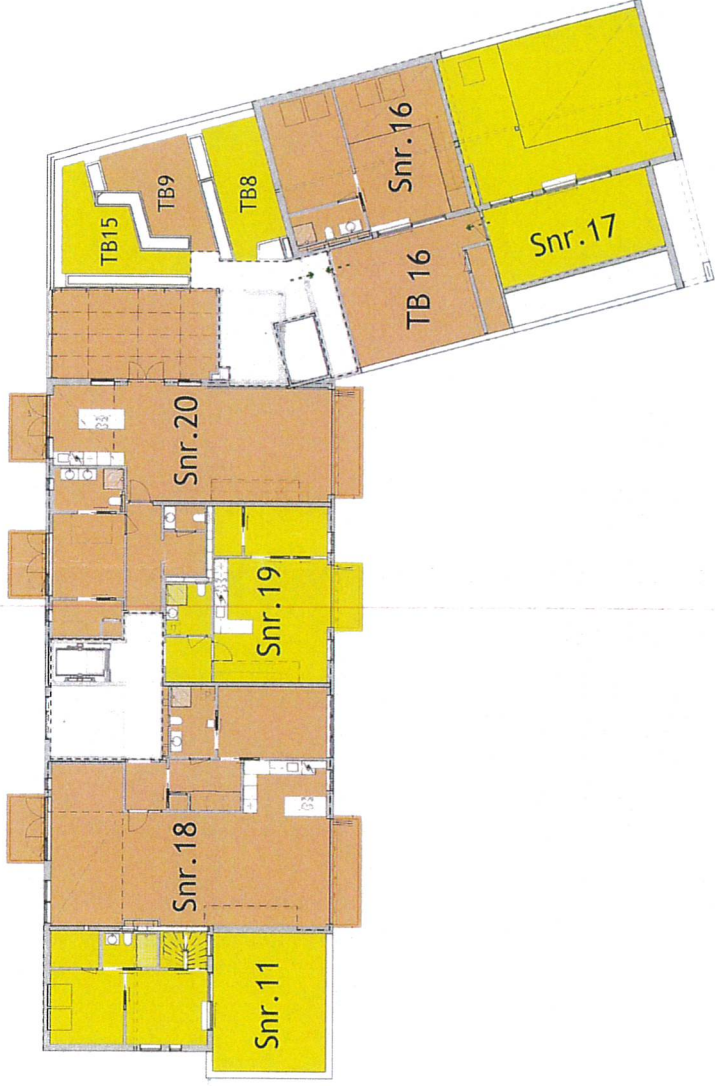


Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1228965/200
Uthentet 2024-04-16 10:53

Side 13 av 17

Vedlegg 7 av 9



PROSJEKT: SJØPARKEN ØY 3A Gnr./ Bnr. 4046/ 337 = SEKSJONER = FELLESAREAL BYGNING Snr. 1 = SEKSJON NR.1 TB1 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJON NR.1 © RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS	TEGNING: PLAN 4	FASE: SEKSJONERINGSTEGNINGER	MER arkitektur ARKITEKONTORET BROTTORDB <small>BYGNINGSKONTORETT GJENNOMVÅRER TIL SEKSJONERING</small>
	MÅL.A3: MÅL.A3: MÅL.A3:	TEGN.NR. A22-104	RED: RED: RED:
DATE: 10.06.21 10.06.21 28.09.21	REV: ME ME ME	DATE: 10.06.21 10.06.21 28.09.21	REV: ME ME ME



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1228965/200
Uthentet 2024-04-16 10:53

Side 14 av 17



Vedlegg 8 av 9



FASE: SEKSJONERINGSTEGNINGER		TEGN.NR.
MÅL A3:	RED:	A22-105
DATE:	SIGN:	ME
10.06.21	ME	
REVIDERT DATE:	SIGN:	AJ

TEGNING:
PLAN 5

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

-  = SEKSJONER
-  = FELLESAREAL BYGNING
- Snr. 1 = SEKSJON NR. 1
- TB1 = TILLEGGSEDEL TIL SEKSJON NR. 1



© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1228965/200
Uthentet 2024-04-16 10:53

Side 15 av 17

Vedlegg 9a-9



PROSJEKT: SJØPARKEN ØY 3A Gnr./ Bnr. 4046/ 337 = SEKSJONER = FELLEAREAL BYGNING Snr. 1 = SEKSJON NR.1 TB1 = TILLEGGSDEL TIL SEKSJON NR.1 © RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS	TEGNING: PLAN U	FASE: SEKSJONERINGSTEGNINGER	TEGN.NR.: A22-10U
	MÅL A3: RED: DATO: 10.06.21 REVIDERT DATO: 28.09.21	SIGN: ME SIGN: MJ	REV:



**Larvik
kommune**Verdiskaping og stedsutvikling
Geodata

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

Advokatfirmaet Haavind AS

Postboks 359 Sentrum
0101 OSLO

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

Godkjent søknad

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

Boligseksjonene har tilleggsareal bygning. Utearealet er fellesareal.

Fakta i saken

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

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

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

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

Vurderinger

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

Klage

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

Andre opplysninger

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

Med hilsen

Ingebjørg Gøystdal
Saksbehandler
982 31 874

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur

Vedlegg:

29.09.2021 Søknad om seksjonering med vedlegg gbnr 4046_337 1026099

Kopi til:

Tinky AS Postboks 156 3291 STAVERN



Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4046	Bruksnr.	337	Festenr.		Seksjonsnr.	19
Adresse:	Agnesspassasjen 73, 3290 STAVERN								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer. Brukstillatelse 2021 Ferdigattest 2022	2021	68,7 m ²	1	<input checked="" type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
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

Midlertidig brukstillatelse (delegert vedtak)

Vedtaksdato: 21.09.2021
Planutvalget saksnr: 1365/21

Vår ref.: 2021137857

Ansvarlig søker:

Mer Arkitektur AS
Bygg B 12 Drammensveien 130
0277 OSLO

Tiltakshaver:

TINKY AS
Postboks 156
3291 STAVERN

Midlertidig brukstillatelse er gitt for:

Adresse:

Agnesspassasjen

Gårdsnr.

4046

Bruksnr.

337

Festenr.

Seksjonsnr.

Bygningsopplysninger

Bygningsnummer:

300760637

Tiltakets/ byggets art.

Boligblokk med garasjekjeller

Midlertidig brukstillatelse omfatter:

Midlertidig brukstillatelse omfatter hele tiltaket.

Frist for ferdigstilling settes til 1.2.22

Arbeid som gjenstår er:

Gjenstående arbeider frem mot ferdigattest

Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for

Rekluserke privat bygge, mindre arb. utomhus.

Dato for søknad om Midlertidig brukstillatelse:

17.9.21

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

Vedtaksdato:

23.8.19

Delegert saksnummer.

999/19

Merknader:

Ansvarlig søker har bekreftet at utbedring av sikringsmoloen er ferdig. Dette er en forutsetning for innvilgelse av denne brukstillatelsen. Ferdigattest for moloen vil sendes inn så fort som mulig. Ferdigattest for moloen må være gitt, før det gis ferdigattest for boligene.

Følgende må innsendes snarest, og senest sammen med søknad om ferdig attest (se vilkår i rammetillatelsen):

-Beredskapsplan for parkeringskjeller skal innsendes i samsvar med bestemmelsenes § 2.2.3 a) første strek. Planen må ligge innunder et ansvarlig foretaks ansvarsrett, og det må framkomme hvilke foretak

dette er.

- Beredskapsplan for brann (jf. planbestemmelsenes § 2.2.3. a) annen strek) forutsettes å ligge innunder ansvarsretten til ansvarlig brannprosjekterende. Denne må innsendes til kommunen til orientering.

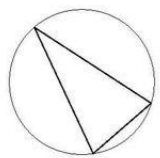
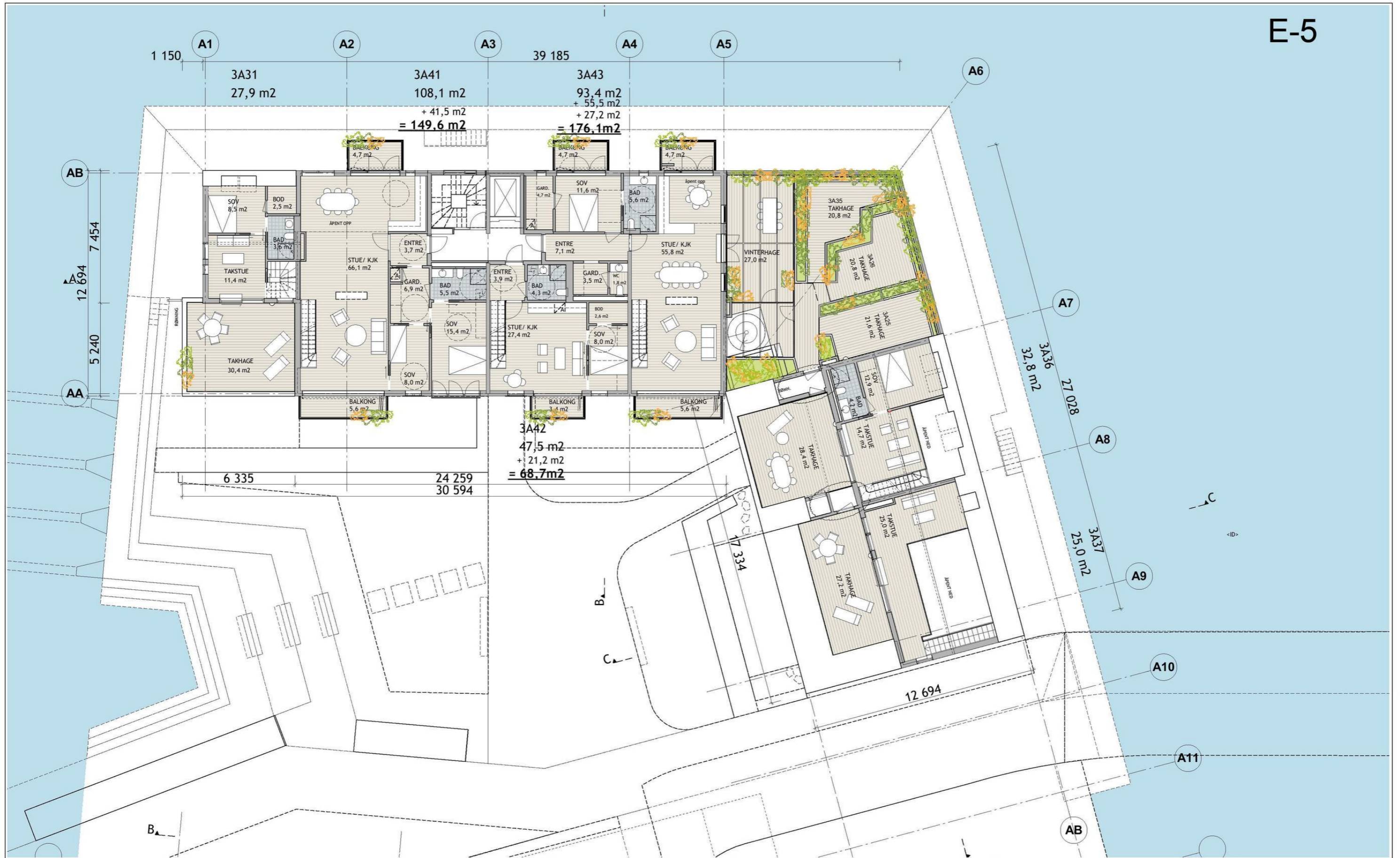
Informasjon om klageadgang

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

Sted	Dato	Underskrift
Larvik	21.09.2021	Agneta Børretzen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

 Larvik kommune		Ferdigattest (delegert vedtak) Vedtaksdato: 17.03.2022 Planutvalget saksnr: 455/22 Vår ref.: 22/32195			
Ansvarlig søker: Mer Arkitektur AS Bygg B 12 Drammensveien 130 0277 OSLO		Tiltakshaver: TINKY AS Postboks 156 3291 STAVERN			
Ferdigattest er gitt for:					
Adresse:		Gårdsnr.: 4046	Bruksnr.: : 337	Festenr.: :	Seksjonsnr.:
Bygningsopplysninger					
Bygningsnummer: 300760637		Tiltakets/ byggets art. Boligblokk med garasjekjeller			
Dato for søknad om ferdigattest:		<input type="text" value="17.3.22"/>			
Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av byggesak					
Vedtaksdato: 23.8.19		Delegert saksnummer. 999/19			
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.					
Informasjon om klageadgang Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.					
Sted Larvik	Dato 17.03.2022	Underskrift Agneta Børretzen			
<i>Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur</i>					



PROSJEKT: **SJØPARKEN ØY 3A**

TEGNING:
PLAN 4

FASE: **RAMMESØKNAD**

MÅL A3: **1:200**

DATO: **26.06.19**

REVIDERT DATO:

RED: **TJ/MJ**

SIGN:

TEGN.NR.
A20-304

REV:



**ARKITEKTKONTORET
BRODTKORB**
KARI NISSEN
AS • MNAL • WWW.BRODTKORB.NO
GRINDAMMEN 10 • 1359 EIKSMARKA



PROSJEKT: **SJØPARKEN ØY 3A**

TEGNING:
FASADE NORDVEST

FASE: **RAMMESØKNAD**

MÅL A3: **1:200** RED:

DATO: **29.06.19** SIGN: **CF/MJ**

REVIDERT DATO: SIGN:

TEGN.NR.
A41-303

REV:



**ARKITEKTKONTORET
BRODTKORB**
KARI NISSEN
AS • MNAL • WWW.BRODTKORB.NO
GRINDAMMEN 10 • 1359 EIKSMARKA




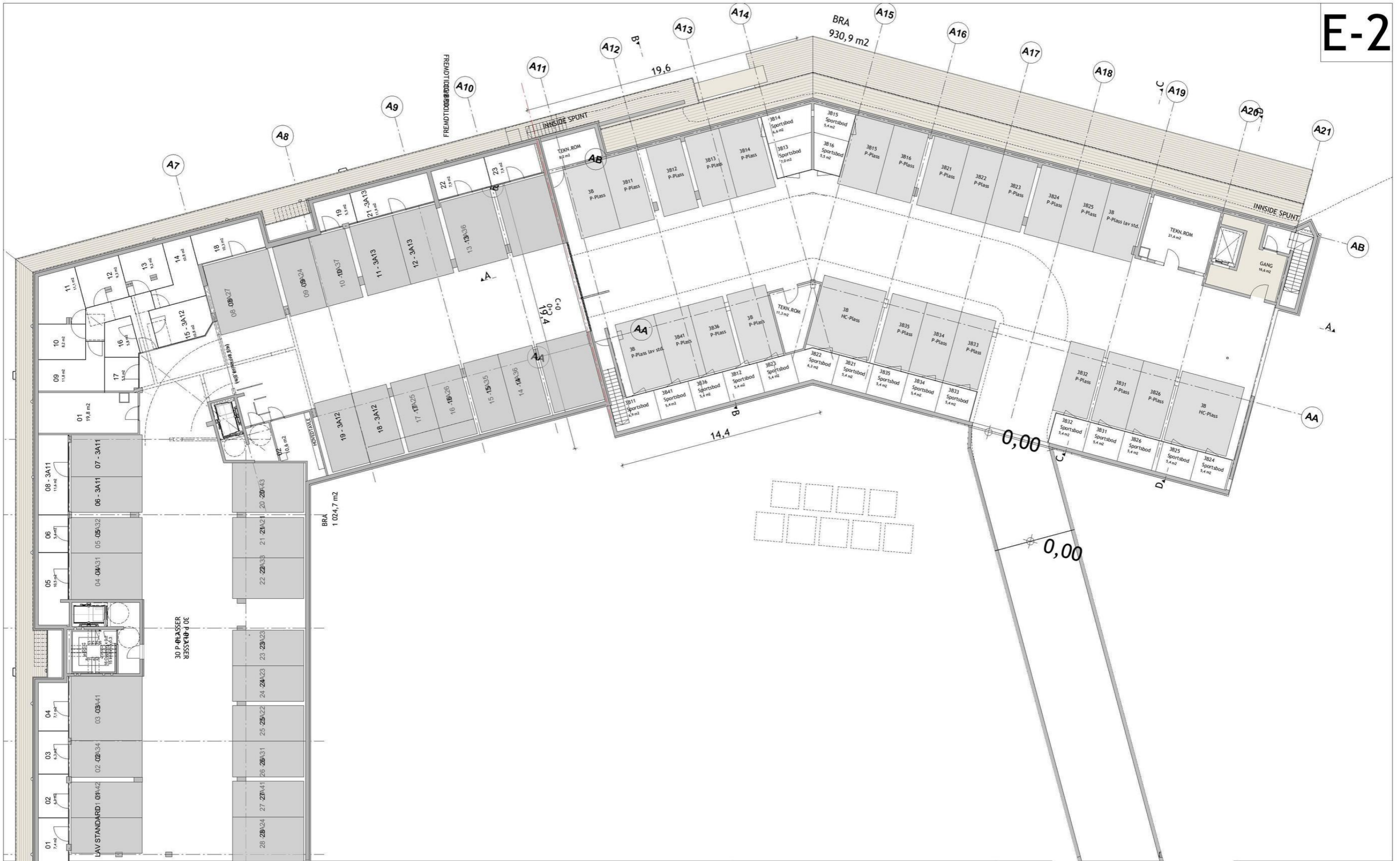
KNEKKPUNKT

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





© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER ARKITEKTUR AS	PROSJEKT: SJØPARKEN ØY 3A	FASE: RAMMESØKNAD	 ARKITEKTKONTORET BRODTKORB <small>AS • MNAL • WWW.BRODTKORB.NO</small> <small>GRINDAMMEN 10 • 1359 EIKSMARKA</small>	
	TEGNING: FASADE SYDVEST	MÅL A3: 1:200		TEGN.NR.: A41-302
		DATO: 26.06.19		SIGN: CF/MJ
		REVIDERT DATO:		SIGN:



PROSJEKT: SJØPARKEN ØY 3B

TEGNING: PLAN U 3A OG 3B

FASE: RAMMESØKNAD

MÅL A3: 1:250

DATO: 13.11.20

REVIDERT DATO: 20.04.21

TEGN.NR. A10-300

SIGN: TL

SIGN: MJ

REV: A





Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4046	Bruksnr.	337	Festenr.		Seksjonsnr.	19
Adresse	Agnesspassasjen 73, 3290 STAVERN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 813,48 kr
Renovasjon	3 274,92 kr
Vann	3 960,06 kr
Sum	14 048,46 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann <70m ²	15%	1 ab	1407.60	1/1	0 %	1 407,60 kr	351,90 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	695,45 kr
Forbruk Avløp<70m ²	15%	1 ab	1622.65	1/1	0 %	1 622,65 kr	405,65 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	1 310,14 kr
Nedgravd konteiner	25%	1 stk	3641.25	1/1	0 %	3 641,25 kr	910,31 kr
Sum						14 693,90 kr	3 673,45 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 30.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4046	Bruksnr.	337	Festenr.		Seksjonsnr.	19
-------------------	------	-----------------	------	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	----

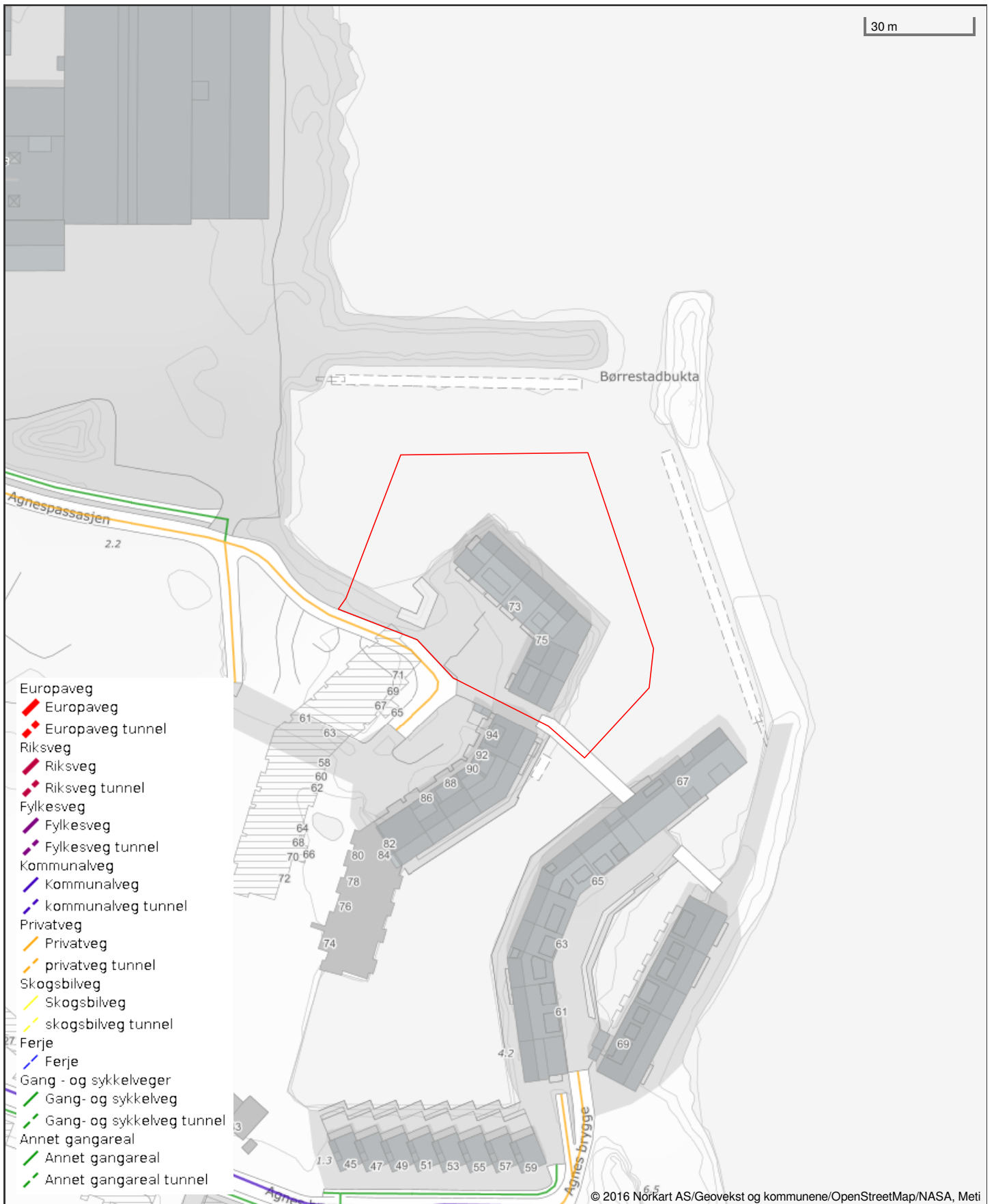
Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4046/337//



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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 30.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4046	Bruksnr.	337	Festenr.		Seksjonsnr.	19
Adresse	Agnesspassasjen 73, 3290 STAVERN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Larvik kommune

Ledningskart

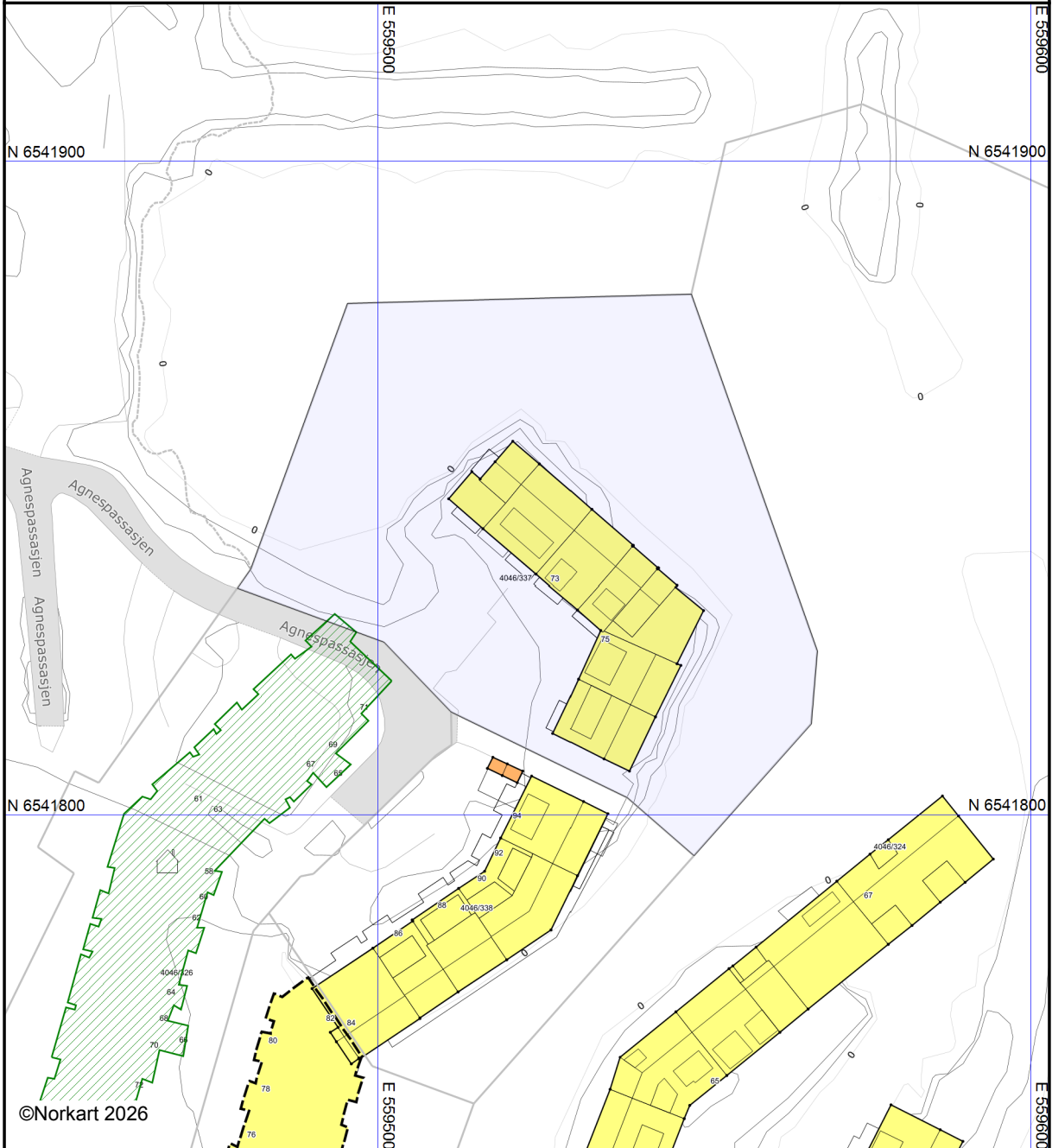
Eiendom: 4046/337/0/19
Adresse: Agnespassasjen 73
Dato: 30.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

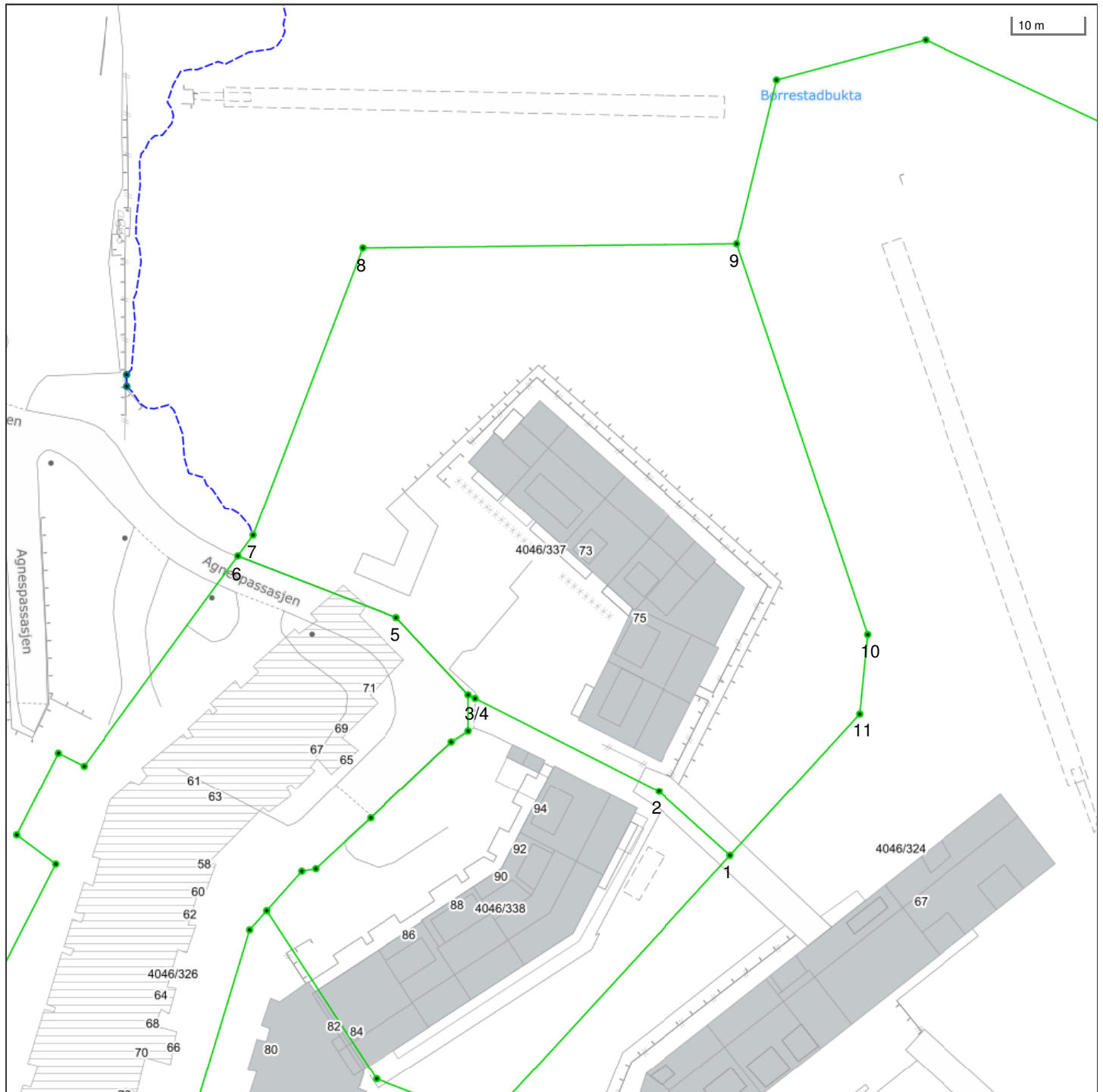
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2026

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

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4046/337//19



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.

- | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfaste ----- Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- 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 | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊗ Grensepunkt - kors ⊠ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Areal og koordinater for eiendommen

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

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



Larvik kommune

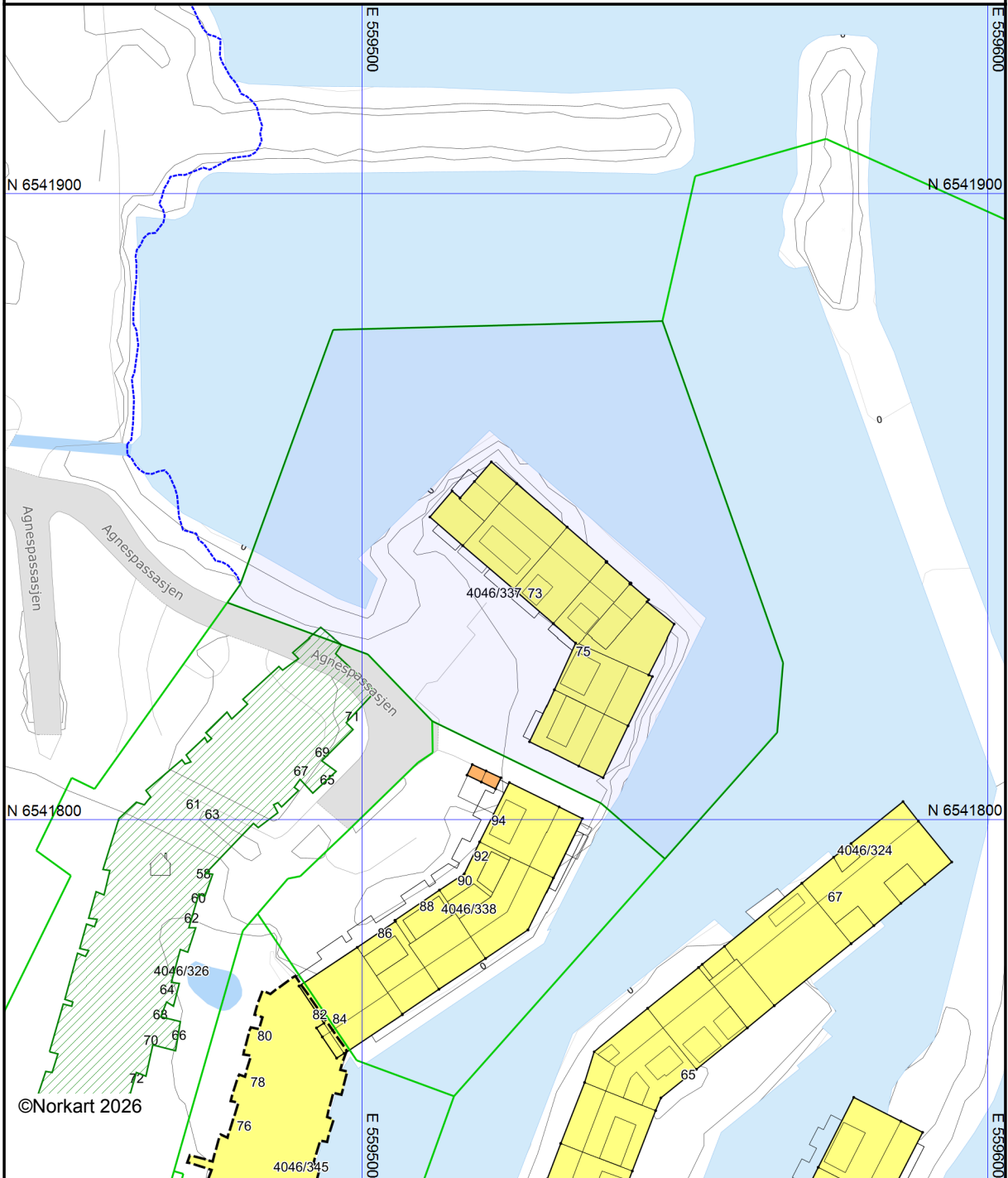
Grunnkart

Eiendom: 4046/337/0/19
Adresse: Agnespassasjen 73
Dato: 30.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsg. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsg. mindre nøyaktig >20<=500 cm	Eiendomsg. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsg. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsg. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsg. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsg. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2026

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.



Oversiktskart for eiendom 3909 - 4046/337//





Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4046	Bruksnr.	337	Festenr.		Seksjonsnr.	19
Adresse	Agnesspassasjen 73, 3290 STAVERN								

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

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner
- ✔ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ✔ Kommunedelplaner
- ✔ Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202403
Navn	Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9566/bestemmelser-og-retningslinjer-datert-10122025-2.pdf
Delarealer	Delareal 881 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 4 880 m ² KPHensynsonenavn H910_1 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 838 m ² Arealbruk Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal 2 107 m²
KPHensynsonenavn H310_1
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 1 061 m²
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal 4 861 m²
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn H560_3

Delareal 2 099 m²
Arealbruk Friluftsområde,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202403
Navn	Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9566/bestemmelser-og-retningslinjer-datert-10122025-2.pdf

Delarealer
Delareal 4 861 m²
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn H560_3

Delareal 4 880 m²
KPHensynsonenavn H910_1
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 838 m²
Arealbruk Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal 2 099 m²
Arealbruk Friluftsområde,Nåværende

Delareal 881 m²
Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 2 107 m²
KPHensynsonenavn H310_1
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 1 061 m²
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201209
Navn	Sjøparken Agnes
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.10.2013

Bestemmelser

- <https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8327/Reguleringsbestemmelser%20for%20Sj%C3%B8parken%20Agnes.pdf>

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

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202503
Navn	Sjøparken Agnes
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	XXXX
Navn	Sjøparken Regulering Syd
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	XXXX
Navn	Sjøparken Regulering Syd
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	202503
Navn	Sjøparken Agnes
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



Larvik kommune

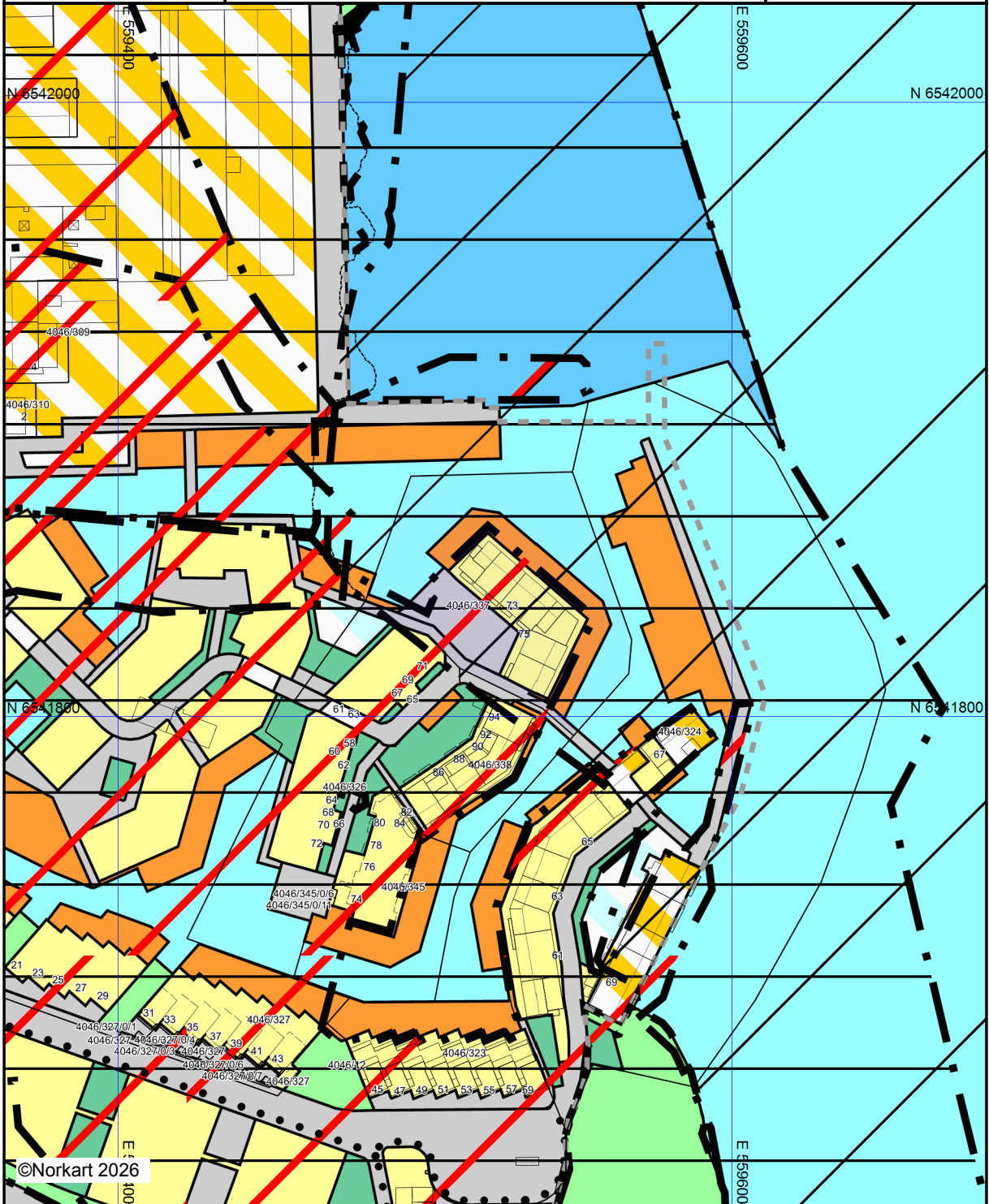
Kommuneplankart

Eiendom: 4046/337/0/19
Adresse: Agnespassasjen 73
Dato: 30.03.2026
Målestokk: 1:2000

N



UTM-32

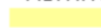





©Norkart 2026


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

Tegnforklaring

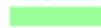
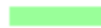
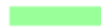
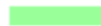
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Andre typer anlegg - eksisterende
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar




Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende






Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - eksisterende
-  Turdrag - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  Park - eksisterende


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Ferdsel - eksisterende
-  Friluftsområde - eksisterende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørent






Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt






Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde


Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
-  Farled - eksisterende

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



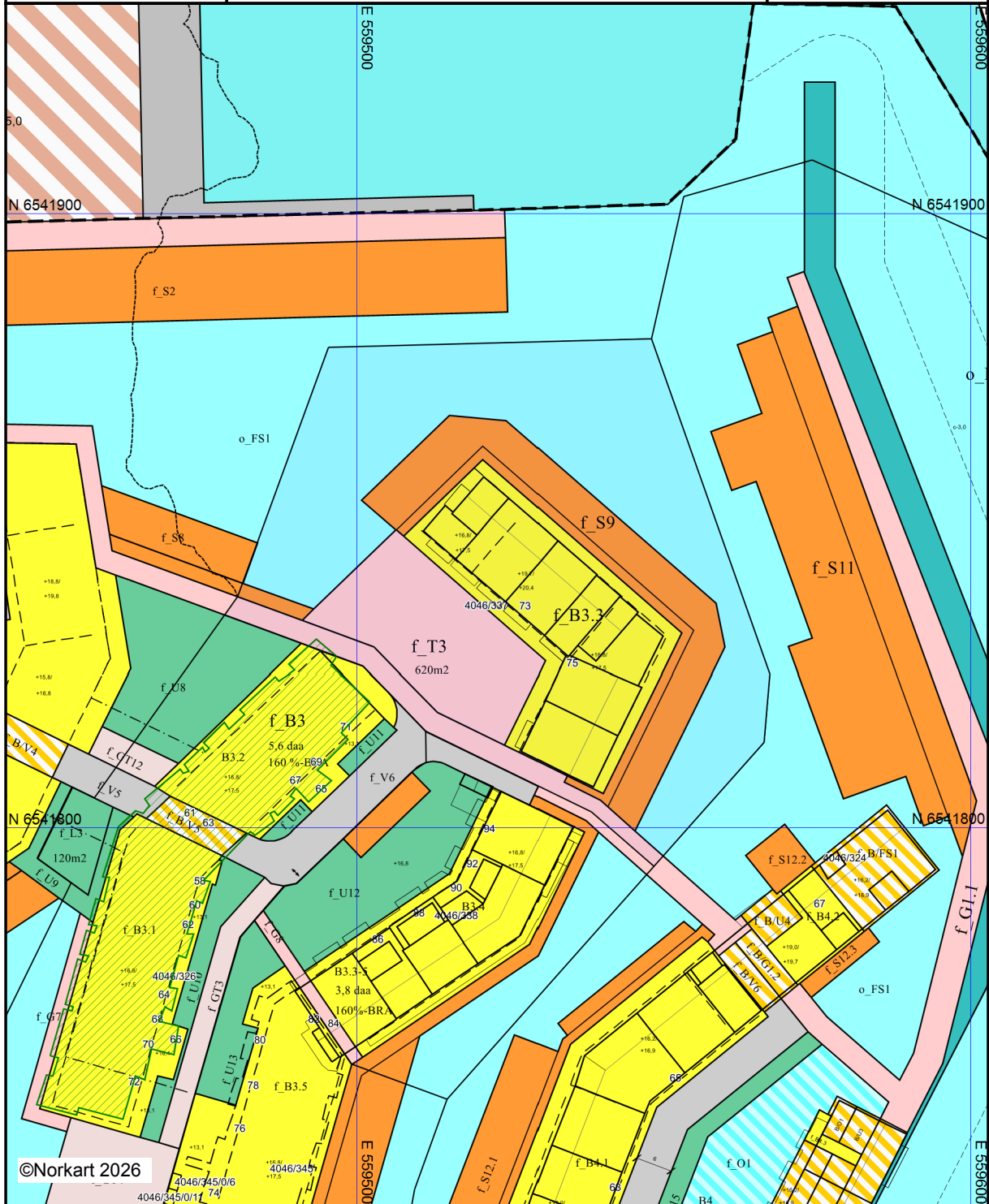
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4046/337/0/19
Adresse: Agnespassasjen 73
Dato: 30.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (,)		BygningTiltak
	Gangveg		Bygninger
	Trafikkområde i sjø og vassdrag		Taksprang Bunn
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>			Bygning
<i>Friområde i sjø og vassdrag</i>			Takkant
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>			Bygningsavgrensning for tiltak
<i> </i>	Bevaring av bygninger		Trapp inntil bygg, kant
<i>Reguleringsplan-Fornyelsesområder (PBL198</i>			Veranda
<i>X X X</i>	Fornyelsesområder		Bygningslinje
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>			Taksprang
<i>—</i>	Annet kombinertformål		Mønelinje
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>			
<i>- - -</i>	Grense for fornyelsesområde		
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>			
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus		
	Boligbebyggelse, blokker		
	Garasjeanlegg for bolig- eller fritidsbebyggelse		
	Energianlegg		
	Renovasjonsanlegg		
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag		
	Uteoppholdsarealer		
	Lekeplass		
	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>			
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Torg		
	Gatetun		
	Gangveg, gangareal eller gågate		
	Annen veggrunn, grøntareal		
	Molo		
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>			
	Turdrag		
	Turveg		
	Friområde		
<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va</i>			
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med eller ute		
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>			
	Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>			
	Regulerthøyde		
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Byggegrense		
	Planlagt bebyggelse		
	Regulert senterlinje		
	Regulert kant kjørebane		
	Målelinje/Avstandslinje		
	Avkjørsel		
Abc	Påskrift feltnavn		
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål		
Abc	Påskrift areal		
Abc	Påskrift utnytting		
Abc	Påskrift bredde		
Abc	Påskrift kotehøyde		
Abc	Påskrift plantilbehør		
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift		
<i>Tiltak</i>			



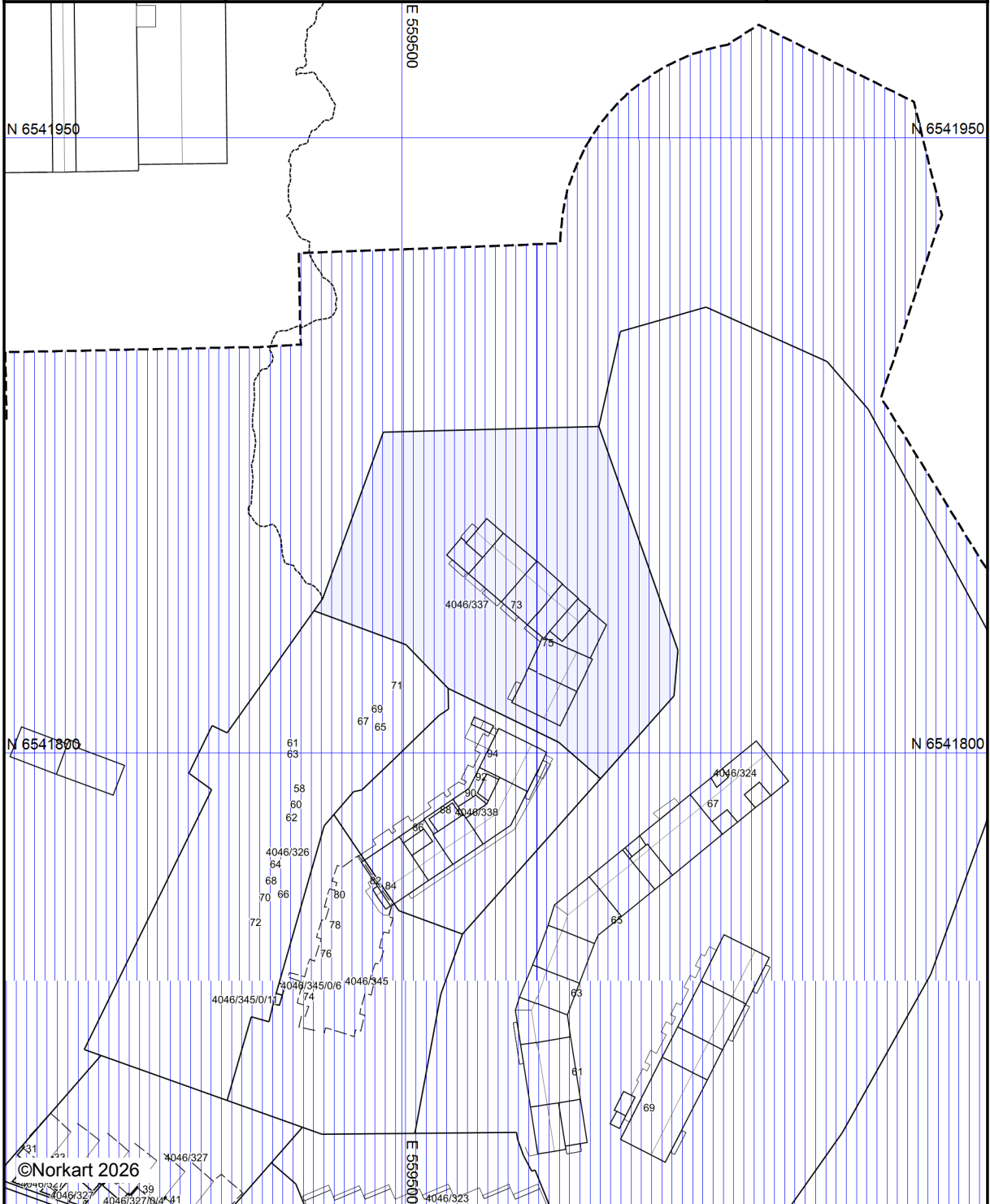
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4046/337/0/19
Adresse: Agnespassasjen 73
Dato: 30.03.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2026

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


Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200


|A|b| Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)

 Planens begrensning

Bygningsmessige anlegg


 Vegg frittstående


Bygninger

 Taksprang Bunn

 Bygning


 Takkant

 Bygningsdelelinje


 Bygningsavgrensning for tiltak

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje



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

Dato: 23.10.2013, sist endret 20.08.2024

PlanID: 201209

Revisjoner

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

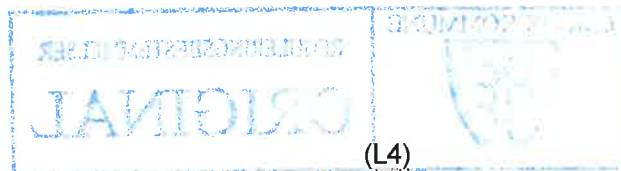
§ 1 - GENERELT

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

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

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| a) Boligbebyggelse, Blokkbebyggelse, Konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus | (B3.2-5, B4.1-4, B6.1-B6.4) |
| b) Garasjeanlegg for bolig | (B4.5) |
| c) Boligbebyggelse, blokkbebyggelse og uteopphold | (B/U1-4) |
| d) Boligbebyggelse, blokkbebyggelse og vei | (BN6) |
| e) Boligbebyggelse, blokkbebyggelse og gangvei | (B/G1-2) |
| f) Boligbebyggelse, blokkbebyggelse og utligningsbasseng | (B/O1 - B/O2) |
| g) Boligblokk/Friluftsområde sjø og vassdrag | (B/FS1) |
| h) Småbåtanlegg | (S9-S15) |
| i) Uteoppholdsareal | (U12-U15) |



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

II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

III GRØNNSTRUKTUR

- a) Turveg (FG1)
- b) Friområde (F1-F4)

IV BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- a) Friluftsområde i sjø (FS1,FS4)
- b) Utligningsbasseng (01)

§ 1.2 Planens hensikt

- a) Legge til rette for utvikling av deler av Agnes industriområde hvor formål er i tråd med reguleringsplan for Sjøparken Agnes, vedtatt 30.04.2008 og detaljplan for Sjøparken Larvik, vedtatt 23.10.2013, sist revidert 16.02.2021.
- b) Legge til rette for etablering av boligøyer, felt B4 og deler av felt B3, konsentrert småhusbebyggelse, felt B6.1 - B6.4, utligningsbasseng, kanalstruktur for båt plasser mellom øyene, samt hovedveinett mellom områdene.
- c) Legge til rette for etablering av kyststi slik at strandsonen og torg, felt T3, gjøres tilgjengelig for allmenheten.
- d) Etablering av molo med utligningsbassen for sikring mot bølger.
- e) Legge til rette for fremtidsrettet utbygging som bidrar til redusert CO2-utslipp gjennom bruk av fornybare energikilder og redusert bilbruk.
- f) Holde store deler av planområdet bilfritt. Nye veier opparbeides i minst mulig grad og føres frem til nedkjøringsramper til p-kjeller. Boligøyene forbindes med vei som dim. for kjøring med lastebil (utryknings- og renovasjonskjøretøy).

§ 2 - FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Generelle bestemmelser

- a) Alternativ energi
Det skal legges til rette for bruk av fornybare energikilder i alle nybygg.
- b) Seilingshøyder
Fri seilingshøyde gjennom området skal være på mellom 3 og 4 m.
- c) Utbyggingstiltak i sjø
Alle utbyggingstiltak i sjø krever tillatelse etter havne- og farvannsloven, § 18.2, 2. ledd.

§ 2.2 Dokumentasjonskrav sikkerhet / stabilitet og forurensning

2.2.1 Geotekniske forhold - krav til prosjektering og utførelse.

- a) Geotekniske prosjekteringsforutsetninger:
Følgende bør legges til grunn for geoteknisk saksbehandling:
 - Eurokode 0, NS-EN 1990: 2002 + NA2008
 - Eurokode 7, NS-EN 1997-1: 2004 + NA:2008
 - PBL, TEK 10
 - NVEs retningslinjer 2011/12 «*Flaum- og skredfare i arealplaner*»
 - «*Håndtering av Havnivåstigning i kommunal planlegging 2012*», utgitt av OSB.

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

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

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

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

c) Områdestabilitet:

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

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

d) Lokal stabilitet - utgraving:

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

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

e) Lokal stabilitet- utfylling i sjø:

Utfylling i sjø må utføres på en slik måte at ikke områdestabiliteten trues, samt at tilfredsstillende stabilitet ivaretas forløpende i alle fyllingsfaser.

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

Geoteknisk sakkyndig skal følge opp anleggsarbeidene.

Utfylling i sjø må utføres etter detaljerte prosedyrer og løpende kontroll av poretrykk, samt jevnlig loddinger for å kontrollere status på fyllingsarbeidene. Målinger av poretrykk i grunnen vil bestemme utfyllingshastigheten og fremdriften av fyllingsarbeidene. Måleresultater vil bli benyttet for forløpende kontroll av stabilitetsforholdene.

Poretrykksutviklingen kan gi endringer formen på fyllingene for å oppnå tilfredsstillende stabilitet.

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

2.2.2 Sikkerhet i byggeperioden

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

- b) Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging skal det fremlegges plan som beskriver hvilken rekkefølge utbyggingen skal skje og hvordan konsekvensene av utbyggingen er tatt hensyn til. Planen skal redegjøre for hvilke tiltak som planlegges iverksatt for å oppfylle de krav som reguleringsbestemmelsene stiller og hvordan ulempene som utbygginga vil medføre begrenses, - både for berørte i planområdet og beboerne rundt. Planen skal godkjennes av kommunen.
- c) Alle brann- og eksplosjonsfarlige innretninger knyttet til tidligere drift må være avviklet og nedmontert før det gis igangsettingstillatelse til det enkelte tiltak. Eventuelle anlegg som ønskes behold, må gjennomgå ny saksbehandling og ansvaret for sikkerheten knyttes til tiltakshaver.

2.2.3 Sikkerhet etter byggeperioden

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

2.2.4 Dimensjonerende sjøvannsnivå - fundamenteringsnivå

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

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

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

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

2.2.5 Forurensning

- a) Tiltaksplan for graving i forurensete masser skal godkjennes av Larvik Kommune
- b) Forurensete masser skal transporteres til godkjent deponi.
- c) For anlegg- og byggefasen må det for det enkelte område utarbeides et miljøoppfølgingsprogram med nødvendig etterkontroll.

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

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

§ 2.3 Rekkefølgekrav

- a) Det tillates gitt midlertidig brukstillatelse på inntil 22.000 m² bolig før følgende er bygget:
 - Ny rundkjøring skal være opparbeidet ihht detaljert byggeplan godkjent av Statens vegvesen.
 - Planfri kryssing av Fv 301 med tilhørende busslomme.
 - Hovedatkomstveien V1 ned til kryss med vei V2 er opparbeidet ihht planer godkjent av Larvik kommune, jfr. Punkt 6 i utbyggingsavtalen.
 - g/s-vei langs Fv 301 frem til busslomme.
- b) Før innflytting av første bolig innenfor planområdet skal følgende anlegg være ferdig opparbeidet ihht godkjente planer av Statens vegvesen og/eller Larvik kommune, jfr. Punkt 6 i utbyggingsavtalen:
 - Utforming av busstopp i syd med tilhørende adkomst.
 - g/s-vei langs vei V1
 - atkomstvei V2 inkl gis-vei/fortau på minst en side og rundkjøring, fortau og nedkjøring til p-anlegg fra kryss med V1, V7 og B/V6.
 - del av gangvegen G1 gjennom det aktuelle utbyggingsområdet og utligningsbassenget (01)

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

- c) Innen 1 år etter at inntil 22.000 m² bolig er tatt i bruk skal anleggene nevnt i punkt 2.3 a) og b) være ferdig opparbeidet og overtatt av hhv. Statens vegvesen og Larvik kommune.
- d) Før det gis brukstillatelse til boligene i B3 skal vei (V1), og vei til øy 3, V6 inkl. møteplasser og andre samferdselsanlegg være ferdig opparbeidet.
- e) Før det gis igangsettingstillatelse til bygging skal utomhusplan for det aktuelle byggeområdet være godkjent.
- f) Før det gis brukstillatelse til boligene skal nærlekeplasser og felles uteoppholdsareal være opparbeidet i det aktuelle felt. Før det gis brukstillatelse til boligen på den første boligøyen (B4) skal kvartal lekeplassen i friområde F1 være ferdig etablert.
- g) Tiltak innenfor felt B3-4, Fs4 og S9 - 15 kan ikke iverksettes før undersøkelsesplikten ihht Kml § 9 er oppfylt. Norsk Maritimt Museum (NMM) er ansvarlig for å gjennomføre disse undersøkelsene. Riksantikvaren må deretter vurdere om tillatelse til inngrep kan

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

§ 2.4 Krav til søknad om rammetillatelse

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

- a) Generelt
Tiltakets virkning på omgivelsene skal visualiseres ved fasadeoppriss med tilstøtende bebyggelse, perspektivskisser evt. 3D-modell el.lign., som viser hvordan tiltaket blir i forhold til sine omgivelser.
- b) Sikkerhet mot flom/skade på bygninger
Havnefronten skal anordnes med tilstrekkelig bølgevern og drenering på innsiden.
 - Dokumentasjon for at kombinasjonen bølger og springflo ikke vil skade bygningsmassen.
 - En utredning som dokumenterer tilstrekkelig bølgevern og drenering.
- c) Utomhusplan
Utomhusplan i målestokk 1:200.
- d) Parkering
For områdene avsatt til boligformål (83-4 og 86.1-86.4) beregning som viser at parkeringskravene er oppfylt.
- e) Uteoppholdsareal (MUA)
For områdene avsatt til boligformål (83-4 og 86.1-86.4) beregning som viser at kravene til uteoppholdsareal (MUA) er oppfylt.
- f) For øvrig vises det til kravene som fremkommer av disse reguleringsbestemmelser.

§ 2.5 Krav til byggeområder, generelle bestemmelser

- a) Tillatt utnyttelse (%-BRA) for hvert delfelt er angitt på plankartet.
- b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen og med maksimale byggehøyder som angitt på plankartet. Det tillates utstikk, karnapp og balkonger på inntil 1,2 m ut over byggegrensen/formåls grensen på deler av fasaden.
- c) Pga. flomfare skal områdene avsatt til boligformål, 83-4 ha overkant gulv i 1. etg. Over c+3,1. Det tillates etablering av parkeringskjellere under c+3,1. I parkeringskjellere tillates etablert boder, lager og tekniske rom som utføres slik at de tåler ekstremvannhendelser opp til c+2,8.
- d) Bebyggelsen i 83-4 utføres i hovedsak med skråtak, men i 861 - 86.4 er flate tak. Maks mønehøyde (gesimshøyde for flate tak) er angitt i reguleringsplanen.

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

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

- e) Store bygningsvolumer skal utformes slik at bebyggelsen fremstår som oppbrutt med variasjon fasade og gesims..
- f) Eventuelle pumpestasjon skal søkes innpasset i terreng/landskap eller ny bygningsmasse og må utføres slik at de fungerer ved vannstander opp til c+3,0 (c+2,8 i felt B6,1- B6.4)
Trafostasjon, felt E1, ligger på terreng ved rundkjøringen i syd og har laveste gulv på c+2.8.
- g) Bruksareal liggende under c+2,5, samt i øvrige underetasjer hvor avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre en 0,5 m, skal ikke inngå i bruksarealet, BRA. Overbygd, åpent areal (OPA) skal ikke regnes som en del a bruksarealet, BRA. Disse arealene skal derfor ikke inngå i beregningen av % BRA.
- h) Det skal legges til rettefor gode sorteringsordninger for avfall. Avfall skal oppbevares forskriftsmessig på uteområde, f, felt R 1 og R2.
Renovasjonsanlegget skal være nedgravd med kun nedkastsjakt synlig over terreng.

§ 2.6 Miljøforhold/grunnforhold

- g) Støy
Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442/2021 skal gjelde. Spunting skal kun skje i tidsrommet 07:00 – 18:00 fra man – fre., og tillates ikke på lør og søndag og på helligdager og høytidsdager.
- b) Støv:
Luftinntak til bygninger skal ikke plasseres i områder der luftforurensningen overskrider de anbefalte grenseverdiene fra SFT.
- c) Båter
Det tillates ikke å ta opp eller sette ut båter innenfor området.

§ 2.7 Parkering

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

BRA::; 60 m ² ,	0,6 p-plass
BRA 60-85 m ² ,	1,0 p-plass
BRA◆85 m ²	1,6 p-plass

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

For konsentrerte småhusområder (felt B6) skal det avsettes minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. Skal det minimum etableres 1 parkeringsplass pr. boenhet på egen grunn. Deler av parkeringen for felt B6 tillates lagt til felles garasjekjeller i tilstøtende reguleringsplan., Plan ID 201009, felt 87. Det tillates midlertidige parkeringsplasser på terreng på felt 87 frem til parkeringskjeller er ferdig etablert.

- b) Parkering på tak tillates ikke.
- c) 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 2.8 Uteoppholdsareal

- a) For boligområdene skal det avsettes:
 - Felt 81-4, minimum 20 m² uteoppholdsareal pr. Boenhet (MUA). Minimum 10 m² skal etableres som privat uteoppholdsareal for den enkelte boenhet. Arealet skal ha best mulig orientering i forhold til sol og lysinnfall.
 - Resterende uteoppholdsareal, min. 10 m² pr. boenhet, skal etableres som felles uteareal på markplan/takterrasse. Minimum 30% skal etableres på markplan.
 - Arealet skal etableres innenfor område avsatt til bolig inkl. fellesareal (f). Felt 83.3 grenser til felt T3, og derfor tillates det min. 10 m² MUA pr. boenhet over 50 m² og 5 m² for 2 stk. boenheter under 50 m². Arealet kan ligge på terreng, takterrasse og/eller balkong.
 - Felt 86.2-86.4, minimum 80 m² uteoppholdsareal pr. boenhet (MUA), hvorav en del av arealet skal være sammenhengende og utgjøre minimum 40 m².
- b) Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for opphold og lek. Arealene skal ha trafiksikker atkomst og best mulige solforhold. Uteoppholdsarealer bør ha universell utforming.
- c) Alle uteoppholdsareal skal opparbeides og ferdigstilles før innflytting.

§ 2.9 Kvartalslekeplasser/nærlekeplasser

- a) Nærlekeplass for felt 83 etableres på felt L3 og for felt 84 etableres på felt L4. Arealene inngår ikke i beregningen av MUA og kommer i tillegg til disse.

Nærlekeplass for felt 86.2-86.4 opparbeides utenfor planområdet i planID 201009 på felt L3 (200m²) i tilstøtende reguleringsplan, PlanID 201009. Arealene inngår ikke i beregningen av MUA og kommer i tillegg til disse.
- b) I friområdet mot Lillevik skal det etableres en kvartalslekeplass på min. 2,5 daa (område F1 i reguleringsplan for Sjøparken Agnes, PlanID 200805, dat. 30.04.2008).
- c) Alle lekeplassene skal være i samsvar med kvalitetskravene til leke- og uteoppholdsarealer slik disse er fastsatt i kommuneplanens arealdel for Larvik. Videre skal de være utformet og vedlikeholdt slik at de er egnet for helårsbruk.

- d) Lekeplassene skal i størst mulig grad ha en solrik beliggenhet og være skjermet mot sterk vind. Lekeplassene skal skjermes mot forurensning, grafikkfare og andre helsefarlige forhold. Utendørs støynivå skal ikke overstige 55 dB (A).
- e) Planer og utførelse av alle tiltakene nevnt under a) - c) skal godkjennes av Larvik kommune.

§ 2.10 Automatisk fredede kulturminner

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

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

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

REGULERINGSFORMÅL

§ 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Bolig, felt B3-B4:

- a) Felt 83-84 tillates bygd ut med leiligheter (blokkbebyggelse)
- b) For de samlede feltene inkl. fellesarealer gjelder: 83 160%-BRA og 84 170%-BRA. Byggegrense og byggehøyder som angitt i detaljert reguleringsplan. Bebyggelsen med 3 etasjer kan ha mønehøyder som varierer fra c+16,8 til c+17,5. Bebyggelse med 4 etasjer (maks. 15% av bebygget areal) kan ha mønehøyder som varierer fra c+19,7 til c+20,4.
 - 1. etasjes gulvnivå skal ikke ligge lavere en c+3,1.
- c) Utkraging/balkonger kan bygges inntil ,2 m utenfor vegglinn fra 2,7 mover terreng. Det tillates etablering av takhager/takterrasser.

- d) Feltene B/V6 og B/g1 har vei under bebyggelsen med fri kjørehøyde min. 4.25 m.
- e) Feltene B/U1 - B/U4 har leiligheter fra plan 2 (c+S,9) med adkomst fra felt 84.2 - 84.4. Det tillates nødvendige bærekonstruksjoner på uteoppholdsarealet under bebyggelsen.
- f) Feltene B/O1 - B/O2 og B/G1.1 har leiligheter fra plan 2 (c+S,9) med adkomst fra felt 84.3-4.
Det tillates nødvendige bærekonstruksjoner på gangvei og i utligningsbassenget under bebyggelsen. Gangveien G1 skal ha fri høyde på min. 2,7 m.
- g) Felt B/FS1 har leiligheter fra plan 2 (c+S,9) med adkomst fra felt B4.2. Det tillates nødvendige bærekonstruksjoner og 2 båt plasser B/F S1, henhold til vedtak Planutvalget 29.06.20, sak 990/20.
- h) Inntil 30% av bruksarealet i den enkelte boenhet i 1. eller 2. etasje tillates benyttet til kontor, utstilling, galleri, utsalg og lignende som ledd i egen virksomhet.
All publikumsrettet virksomhet skal ha nødvendig godkjenning fra offentlige myndigheter og driften skal tilpasses bomiljøet. Areal avsatt til felles uteoppholdsareal skal ikke benyttes til publikumsrettet virksomhet.
- i) For hvert felt tillates at inntil 400 m² BRA i 1. eller 2. etasje benyttes til utadrettet virksomhet, eks. kafe, underholdning, kulturaktiviteter. Aktivitet og støyende virksomhet til sjenanse for bomiljøet tillates ikke.
Virksomheten skal ha nødvendige godkjenninger fra offentlige myndigheter og driften skal tilpasses bomiljøet. Detaljhandel tillates ikke.
- j) Det tillates ikke lagring av gass innenfor felt B3-4.

§ 3.2 Bolig, felt B6:

- a) Felt B6 tillates bygd ut med konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus. I minimum 50% a rekkehusene skal det være kun 1 boenhet. De resterende rekkehusene (inntil 50% av totalt BRA) tillates bebygges med 2 leilighet (boenhet). Disse leilighetene (boenhetene) kan etableres både vertikalt i det enkelte rekkehus og horisontalt over flere rekkehus.
- b) For feltet gjelder 105% BRA, byggegrenser og byggehøyder som angitt i detaljert reguleringsplan. 1. etasje skal ikke ligge lavere enn c+2,8.
- c) Det tillates etablering av takterrasser. Trapp til takterrasser skal etableres innenfor regulerte byggegrenser og byggehøyder. Rekkverk skal ligge innenfor gesimsens taksid og utføres i glass. Det tillates ikke etablert pergola eller andre konstruksjoner på takterrasser.

§ 3.3 Energianlegg og renovasjon, felt R1 og E2:

- a) Felt R1 tillates etablert med nedgravde beholdere for renovasjon ihht retningslinjer fra Larvik kommune.
- b) Felt E2 tillates etablert energianlegg innenfor formåls grenser og angitte byggehøyder.

§ 3.4 Småbåtanlegg, felt S9 - S13:

- a) Privat småbåtanlegg for bruk av beboerne innenfor planområdet med adkomst fra tilstøtende trafikkområder i sjø.
- b) Før anleggelse av småbåtanlegget skal det fremlegges en plan som viser antall båtplasser og at tilfredsstillende adkomst, fremkommelighet og manøvreringsforhold/-areal er ivaretatt. Planen skal godkjennes av kommunen.

§ 3.5 Uteoppholdsareal, felt U12 - U15

- a) Felt U12 - U15 er felles uteoppholdsareal for boligene i felt B3-4, og inngår i beregningen av MUA.
- b) Feltene U12 - 14 skal ha parkmessig opparbeidelse og fremstå som et grøntareal. Felt U15 skal kunne utformes som et bryggeanlegg tilrettelagt for opphold/rekreasjon.

§ 4 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Generelt

- a) Offentlige trafikkområder skal opparbeides med den inndeling og de bredder som vist på plankartet. For trafikkområder som overtas av kommunen skal teknisk standard og utførelse tilfredsstillende kommunens gjeldende krav.
- b) V6 - V7 er vei over boligøyene. Regulert veibredde er 6 m og skal utformes for utrykningskjøretøy med fri kjørebredde 3,5 m og ytre svingradius 12 m. Nødvendige møteplasser og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy med mer skal etableres innenfor gatetun og tilliggende fellesarealer/gatetun og godkjennes i forbindelse med utomhusplan. Tilgjengelighet for andre enn beboere og utrykningskjøretøy tillates regulert med bon el.lign.
- c) V2 adkomstvei til B4, B6 og B7.1. Rundkjøringen i øst er enveiskjørt.
- d) Avkjørsler er vist på plankartet. Avkjørsel til felt GT6 tillates lagt i nedsenket felt over fortau hvor de kjørende har vikeplikt for gående. Midlertidige nedkjørsler til p-kjeller for felt B1-3 tillates grunnet utbygging i flere byggetrinn.

Detaljert avkjørselsplan skal utarbeides og godkjennes i forbindelse med byggesak.

§ 4.2 Torg, fortau, gatetun og gangvei

- a) Torg/plasser på øyene B1-3, felt T1-3, skal være offentlig tilgjengelige og tilrettelagt for opphold/rekreasjon. Felt T1 trappes ned mot kanalen i vest.
- b) Fortau, FT 1, langs den planlagte bukta skal opparbeides med gode kvaliteter med hensyn til utforming og materialvalg, og tillates etablert med tredekke.

- c) G1.1 og G1.2 er offentlig gangvei med bredde min. 3.5 m som knyttes sammen med turvei FT1.
Deler av gangveien opparbeides som molo, og har utforming og bredde ihht marinteknisk vurdering.
- d) Fortau, FT2 og FT3 skal opparbeides ihht Larvik kommunes retningslinjer.

§ 5 - GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Friområde

- a) Områdene avsatt til friområder skal holdes åpne og tilgjengelige for allmenn ferdsel og benyttes som leke- og parkområder.
- b) Innenfor friareal F1 skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares.
- c) Turvei, Felt FG1, skal tilrettelegges for ferdsel og knyttes til eksisterende turvei mot syd og gangvei G1.
- d) Fortau, felt f_FT1, skal tilrettelegges for allmenn ferdsel og knyttes til eksisterende gang- sykkelvei mot syd.

§ 6 - BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 6.1 Friluftsområde i sjø

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

§ 6.2 Utligningsbasseng

Felt 01 er utligningsbasseng for håndtering av overskylling av bølger. I normalsituasjon skal vannstanden ligge på c+0. Felt 01 har direkte forbindelse til friluftsområde i sjø, felt FS1, i en bredde på min. 15 m målt ved c+0.

LARVIK KOMMUNE

Larvik kommune 27.08.2024, arealplan

Arealplan


Hege Eick
virksomhetsleder

§ 9-4 Bestemmelsesområde - Boligsone:Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH_1)

Byggetiltak innenfor området skal bevare og styrke områdets kvaliteter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes i forhold til eksisterende omgivelser. Det skal foretas en konkret vurdering av landskap, terreng, bebyggelsesstruktur, volum, takform, materialbruk og fasadeuttrykk i forhold til hva som kan tillates av nye tiltak. Nye byggetiltak skal ta hensyn til nærområdets eksisterende bebyggelsesstruktur, bygningsvolum og utforming.

Nye tiltak skal tilpasses/videreføre den enhetlig bebyggelsesstrukturen i området, dvs. volum, takform, materialbruk og fargebruk.

§ 10 HENSYNSSONER

§ 10-1 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. TEK17.

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 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 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 .

4) Ras og skredfare; Skred i bratt terreng - H310_3, H310_4 og H310_5:

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.

§ 10-2 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c og f, jf. § 12-6

Retningslinjer a-c) – Ikke juridisk bindende:

a) Grønnstruktur- H5401

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 bevaring naturmiljø

Utvalgte naturtyper H5601:

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.

Nasjonalt laksefjord H5602.

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.

Gyteområder for fisk H5604

Innenfor gyteområder for fisk skal man ta vare på ressursgrunnlaget og fiskeinteresser. Innenfor gyteområder er det ikke tillatt med tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske, det vil si kabler, rør, flytebrygger, kaier, plassering av anlegg, fortøyningsinnretninger og dumping.

Bløtbunnsområder H5606

Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert bløtbunnsområder jf. § 3-1, pkt. 12).

Ålegrassamfunn H5608

Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert ålegrassamfunn jf. § 3-1, pkt. 12).

c) Hensynssone H9101 – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplanen skal gjelde foran kommunedelplan for Stavern by 2025-2037 jf. liste i § 2-5 pkt.3 som gjelder forholdet mellom kommunedelplanen for Stavern by 2025-2037 og eldre reguleringsplaner.

§ 10-3 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6

1) Båndlegging etter lov om kulturminner H730 1.

Alle områder som er båndlagt etter lov om kulturminner, skal forvaltes i tråd med bestemmelsene i fredningsvedtaket/ fredningsforskriften, eventuell forvaltningsplan og kulturminneloven. I områder avsatt med hensyn bevaring kulturmiljø – kulturminner skal de automatisk og vedtaksfredete kulturminnene bevares og sikres, jf. § 2-15.

2) Båndlegging etter andre lover - H740 2

Hensynssone for ledningsnett til Lede og Statsnett er båndlagt etter energiloven. Tiltak er ikke tillatt innenfor hensynssonen uten tillatelse fra netteier.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00201547	31.03.2026	22260078	MEGLERHUSET LEINÆS AS

Ident

2018/625898/200

Om dokumentet

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.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

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	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

**HEFTELSE – PLIKTIG MEDLEMSSKAP**

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

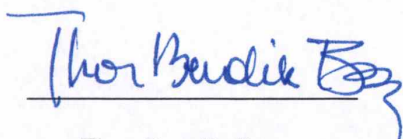
Eier av gnr 4046, bnr. 326 skal ha plikt til å være medlem av Sjøparken Driftsforening (org.nr 819 890 382) som skal drifte fellesområder og fellesfunksjoner innenfor prosjektet Sjøparken. Det påhviler også en forpliktelse til å følge Sjøparken Driftsforening sine til enhver tid gjeldende vedtekter,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

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

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

Larvik, den 07.02.2018

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



Thor Bendik Berg




Petter Grendahl



Doknr: 625898 Tinglyst: 09.04.2018
STATENS KARTVERK

Advokatfirmaet Haavind AS


Kjetil Eriksrud Bergan
Advokat

RETT KOPI BEKREFTES

Oslo, den 5 / 4 / 2018

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00201548	31.03.2026	22260078	MEGLERHUSET LEINÆS AS

Ident

2023/599872/200

Om dokumentet

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.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

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	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

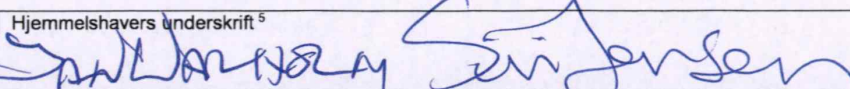
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

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

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Sameiet Sjøparken Øy 3A	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 928 104 400
komplett liste over hjemmelshavere vedlagt	

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3805	Larvik	4046	337		1-24

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3805	Larvik	4046	326		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 25/4/23	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
-----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

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

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

 Ja Nei**5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷****6. Underskrifter**

Sted og dato

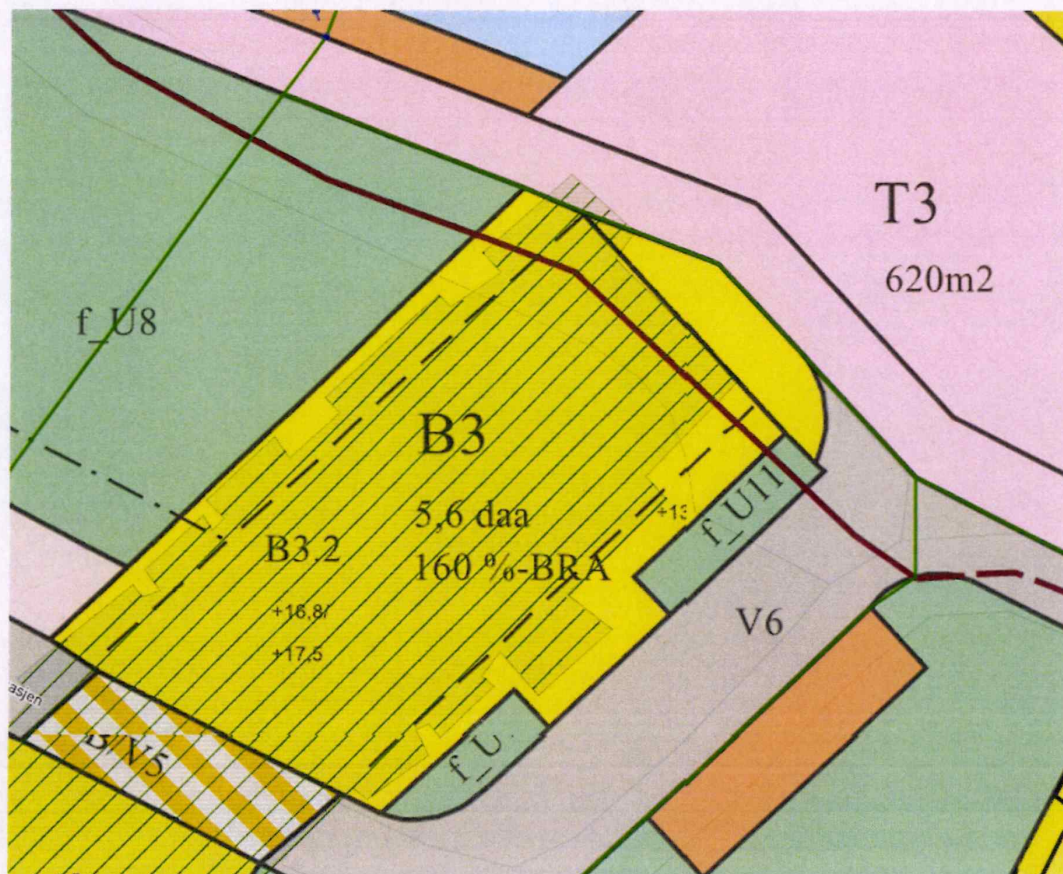
Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Agnar 15/4-23 → [Signature] [Signature]

Noter:

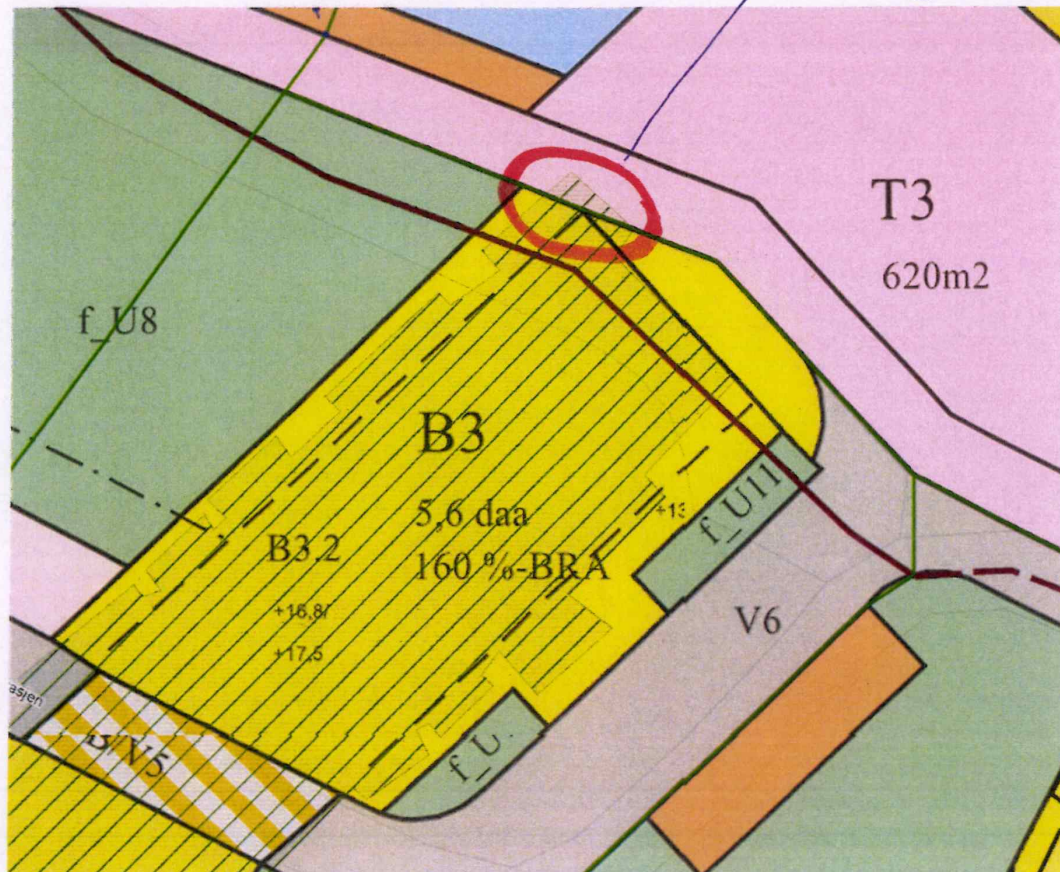
- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: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

RETTIGHET PÅ EIENDOMMEN GBNR. 4046/337 I LARVIK KOMMUNE



RETTIGHET PÅ EIENDOMMEN GBNR. 4046/337 I LARVIK KOMMUNE

utdragning i 2. og 3. etasje



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00201546	31.03.2026	22260078	MEGLERHUSET LEINÆS AS

Ident

2015/1205183/200

Om dokumentet

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.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

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	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Erklæring

0709 Larvik Kommune, Org.nr. 974 585 464

 ArkivsakID:
15/8938

 Journainr:
294 og 295/15

 Doknr: 1205183 Tinglyst: 23.12.2015
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MIDLERTIDIG DISPENSASJON:

I forbindelse med fradeling av gbnr. 4046/323 og 4046/324 er det gitt midlertidig dispensasjon fra krav om opparbeiding av vei, vann og avløp ihht. plan- og bygningsloven §18-1.

Dispensasjonen kan tilbakekalles med den virkning at eieren(e) av disse eiendommene får plikt til opparbeidelse av vann, vei og avløp fram til tomtene innenfor rammer som er angitt i plan- og bygningslovens kap. 18.

ADKOMSTVEI:

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

LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP:

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

PARKERINGSPLASSER:

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

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

Underskrifter:

for Agnes Utvikling AS

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

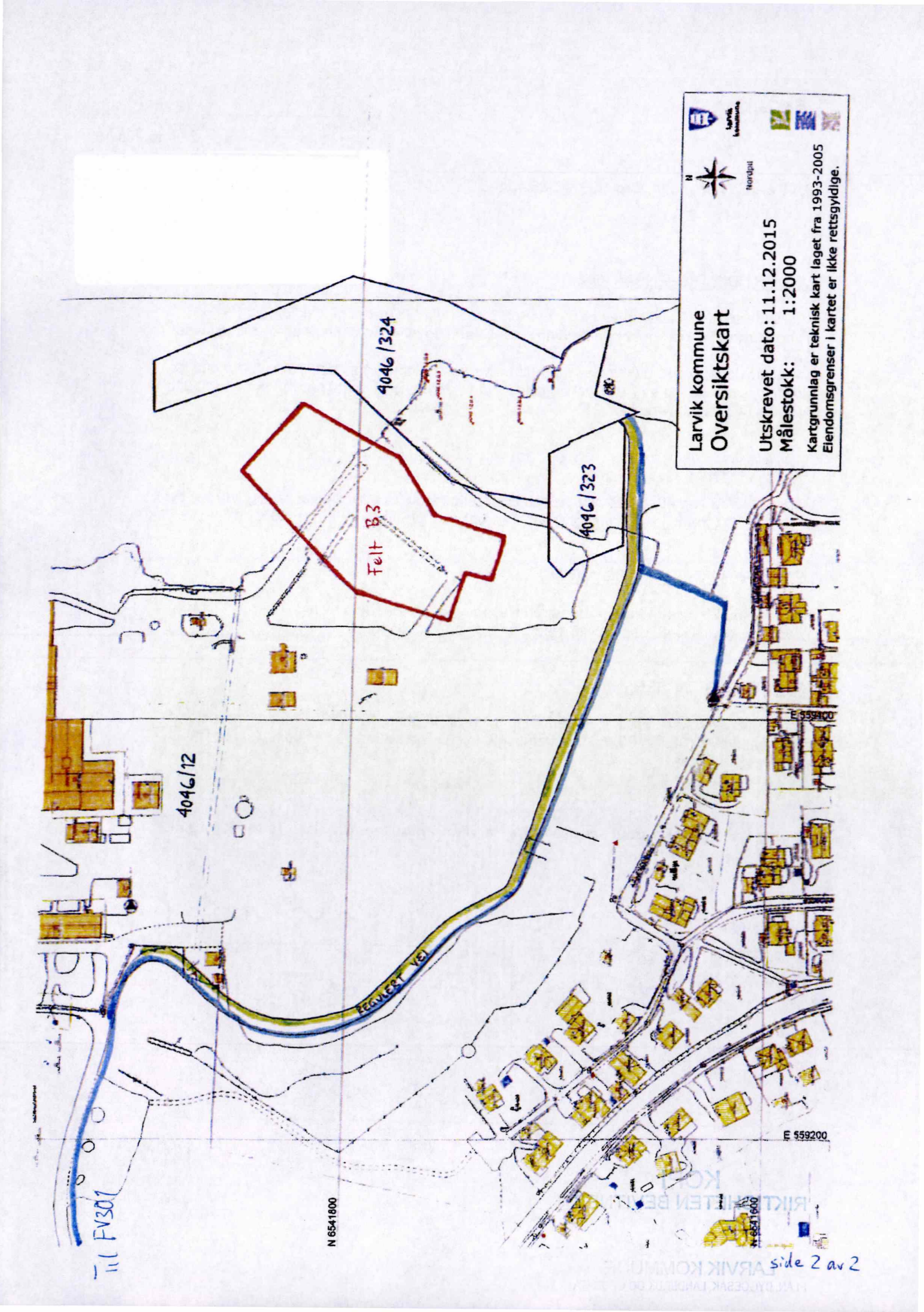
PETTER GRENDAL

 KOPI
 RIKTIGHETEN BEVITNES

Heide N. Myhra 16/12-2015

 LARVIK KOMMUNE
 PLAN, BYGGESAK, LANDBRUK OG GEODATA

side 1 av 2



Larvik kommune
Oversiktskart

Utskrevet dato: 11.12.2015
Målestokk: 1:2000
Kartgrunnlag er teknisk kart laget fra 1993-2005
Eiendomsgrenser i kartet er ikke rettsgyldige.

111 FV301

side 2 av 2

Agnesspassasjen 73

Nabolaget Agnes/Brunla - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

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

Skoler

Jordet skole (1-7 kl.) 298 elever, 16 klasser	24 min 🚶 2 km
Stavern skole (1-7 kl.) 215 elever, 13 klasser	5 min 🚶 2.7 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 10 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	15 min 🚶 8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	25 min 🚶 21.8 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

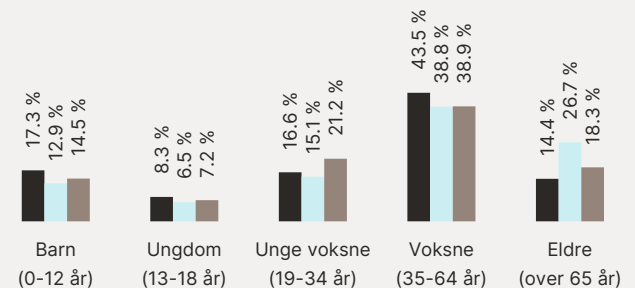


Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 ... 64 barn	6 min 🚶 0.5 km
Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	13 min 🚶 1 km
Lysheim barnehage (0-5 år) 76 barn	22 min 🚶 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Stavern Post i butikk	16 min 🚶 1.3 km
Coop Extra Holmejordet PostNord	17 min 🚶 1.4 km

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 92/100

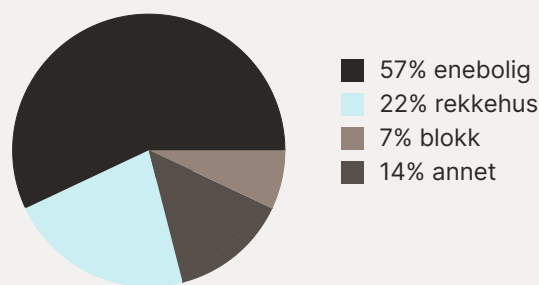
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

- Agnes aktivitespark 10 min 0.7 km
Nærmiljøanlegg
- Stagbanen 17 min 1.5 km
Ballspill, fotball
- Mudo Stavern 16 min
- Family Sports Club Langestrand 9 min

Boligmasse



«Naturskjønt og sentralt»

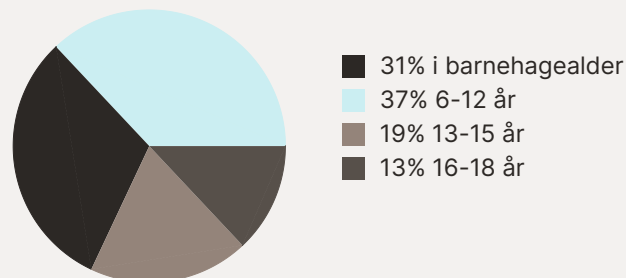
Sitat fra en lokalkjent



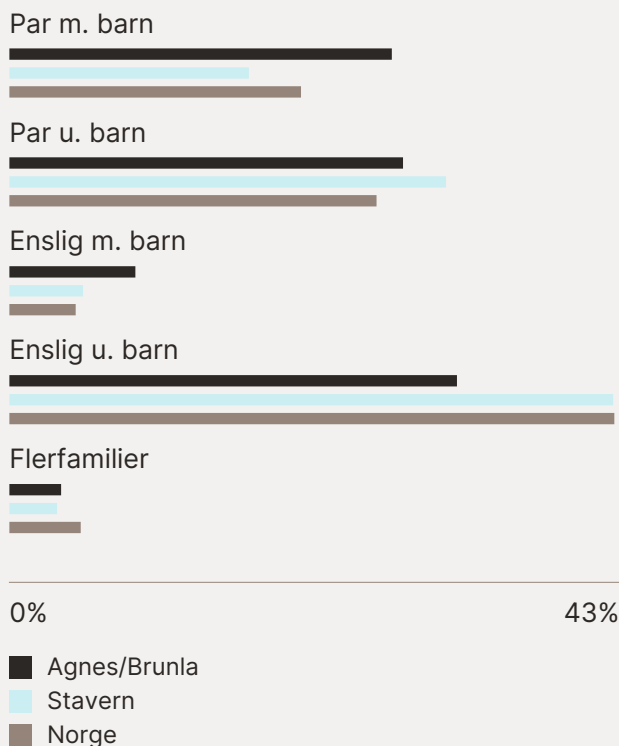
Varer/Tjenester

- Fritzøe Brygge 8 min
- Vitusapotek Stavern 5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

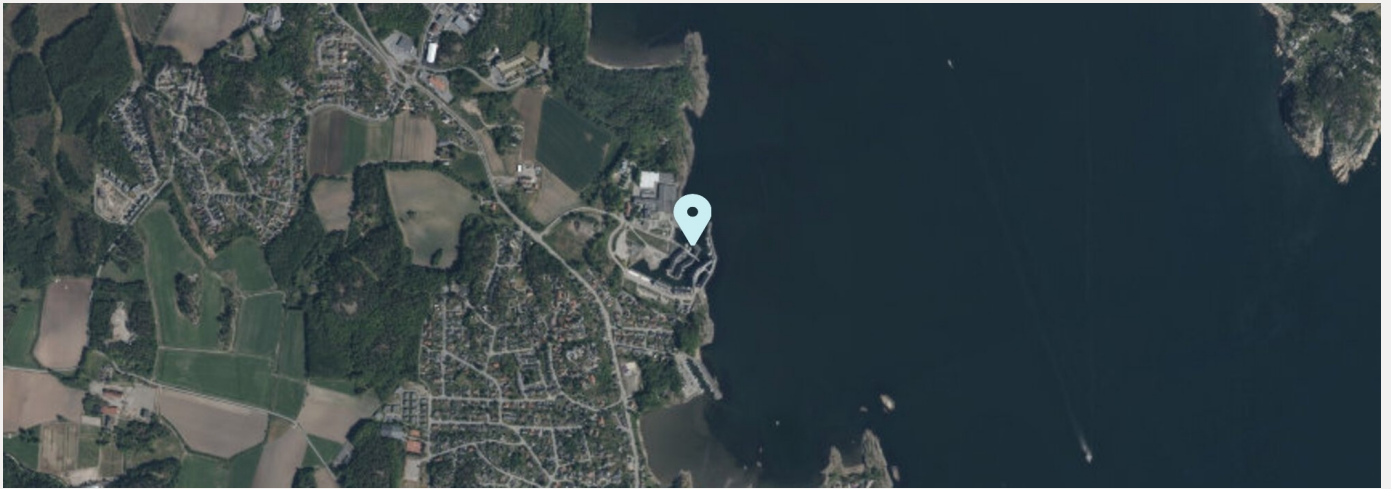


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|-------------------------------------------------------|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.