



aktiv.

Agnes Brygge 47, 3290 STAVERN

**Agnes Brygge 47 – Eksklusiv
townhouse i sjøkanten med egen
brygge, takterrasse og fantastisk
utsikt! Ingen boplikt!**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 900 000,-
Omkostn.: Kr 323 890,-
Total ink omk.: Kr 13 223 890,-
Felleskostn.: Kr 3 435,-
Selger: Patrick Øines Solrunarson
Celina Sannerud Svanberg

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 132/142 kvm
Tomtstr.: 2096 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 4046, bnr. 323
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1311250093

Agnes Brygge 47 – Eksklusiv townhouse i sjøkanten med egen brygge og takterrasse

Velkommen til en totalrenovert perle over tre plan med høy standard og gjennomtenkte løsninger. Her får du et lyst og moderne hjem med to nye bad, oppgradert kjøkken med integrerte hvitevarer, og innbygde garderobeløsninger. Boligen har flott internbeliggenhet med sjøutsikt i flere retninger, gode solforhold på bryggen, verandaen i 2. etasje og takterrassen.

Her kan du nyte det maritime livet med egen brygge rett utenfor stuedøren, samtidig som du har carport med elbillader og ekstra parkeringsplasser. Boligen egner seg både som fast bolig og sekundærbolig uten boplikt.

En unik mulighet til å flytte rett inn i en bolig som kombinerer sjønært liv med moderne komfort og fleksibilitet.

Kontakt oss for visning – dette må oppleves!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	63
Nabolagsprofil	90
Rguleringskart	93
Reg.bestemmelser	95
Kommuneplankart	108
Tegninger	113
Eiendomskart	119
Ledningskart	121
Innkalling årsmøte for regnskapsåret 2024	122
Protokoll årsmøte, avholdt 23.05.2025	133
Innkalling årsmøte regnskapsåret 2023	137
Protokoll fra årsmøtet 30.05.2024	151
Vedtekter	154
Energiattest	164
Budskjema	178

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 132 kvm

BRA - e: 10 kvm

BRA totalt: 142 kvm

TBA: 114 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 21 kvm Hall med trapp og bad/vaskerom.

BRA-e: 10 kvm 2 uteboder

2. etasje

BRA-i: 54 kvm Stue/kjøkken.

3. etasje

BRA-i: 54 kvm Gang med trapp, soverom 1 med trapp, walk-in closet, soverom 2, soverom 3 og bad.

4. etasje

BRA-i: 3 kvm Trapperom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

54 kvm

2. etasje

14 kvm

4. etasje

46 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etasje:

Utvendig bod 1: 3,7 m²

Hall m/trapp: 14,5 m²

Bad/vaskerom: 5,3 m²

Utvendig bod 2: 6 m²

Areal 2. etasje:

Stue/kjøkken: 54 m²

Areal 3. etasje:

Gang m/trapper: 10,9 m²

Soverom 1: 11,2 m²

Walk-in closet: 7,9 m²

Soverom 2: 7,6 m²

Soverom 3: 7,5 m²

Bad: 5,1

Areal 4. etasje:

Trapperom: 2,5 m²

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

Nyere håndverkstjenester:

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.

Kommentar:

- 2025: Renovering av begge bad, lagt nye gulvfliser i hall, montert vegg-til-vegg-tepper i 2. etasje og trapper, installert ny kjøkkenbenk og servant, samt tapetsert soverom i 3. etasje.

- 2024: Malt hele huset innvendig, slipt parkett i 2. etasje, oppført integrert walk-in-garderobe i 3. etasje, bygget TV-benk med heisbar TV, montert konvektorkasser, etablert vinskapp med hyller i 2. etasje, samt satt inn integrert garderobeskap i 1. etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2096 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet.

Eiendomsregnesene er nøyaktige.

Beliggenhet

Velkommen til Agnes Brygge 47 – en bolig med en helt unik beliggenhet i vakre Stavern, Larvik kommune. Her bor du sjønært i populære Sjøparken, et moderne og arkitektonisk spennende boligområde som kombinerer moderne komfort med kultur,

aktivitet og naturopplevelser. Området er utformet med fokus på livskvalitet, og strekker seg langs en ca 1,5 kilometer lang promenade med småbåthavn, brygger og hyggelige uteområder, perfekt for både rekreasjon og sosiale aktiviteter.

Sjøparken er et levende nabolag med et rikt kulturliv. Her finner du «Kunst i Sjøparken» med 17 aktive gallerier og atelierer hvor lokale kunstnere stiller ut og selger sine verk innen blant annet maleri, keramikk og foto. Den ikoniske flåten «Tangaroa» fra Kon-Tiki-filmen ligger ved området, klar for lek og utforskning, mens Havfuglen Café på Agnes Torg byr på en hyggelig atmosfære med servering under store kastanjetrær. Like i nærheten finner du også Nerdrum Museum med kjente verk av Odd Nerdrum – et must for kunstinteresserte.

For den aktive byr nærområdet på et mangfold av tilbud hele året. Du kan delta i yoga, pilates, buldring, dykking, kampsport eller vannsport i nærområdet. Agnes aktivitetspark ligger like ved og har sandvolleyballbane, fotball- og håndballbinge, skateboardområde, petanquebane og liten grusfotballbane – perfekt for barn og unge som ønsker lek og aktivitet i trygge omgivelser.

Stavern er kjent som «sommerbyen» med sin unike historie, maritime preg og rike kulturliv. En kort spasertur tar deg til Stavern sentrum med koselige caféer, restauranter og butikker. Her finner du historiske attraksjoner som Citadelløya med festringsanlegg, Fredriksvern kirke fra 1756, samt Minnehallen – et nasjonalt sjømannsmonument. Området byr på en helt spesiell atmosfære, spesielt i sommerhalvåret når livet ved brygga og på torget blomstrer.

Det er kort vei til flotte turområder som Bøkeskogen, Mølen og Kaupang – perfekt for friluftsliv, sykkelture og rekreasjon. Larvik sentrum ligger kun ca. 7 kilometer unna, med alle byens servicetilbud, shoppingmuligheter og gode transportforbindelser, inkludert tog til Oslo og Sørlandet.

Med Agnes Brygge som adresse får du det beste fra begge verdener – et fredelig og sjønært bomiljø med naturopplevelser, kulturtilbud og et aktivt lokalsamfunn, samtidig som du har nærhet til både Stavern og Larvik. Dette er et av Vestfolds mest attraktive bosteder – et sted å trives hele året.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år) ca. 0.6 km

Solstad barnehage (1-5 år) ca. 1.1 km
Lysheim barnehage (0-5 år) ca. 1.9 km

Skoler

Stavern skole (1-7 kl.) ca. 1.9 km
Jordet skole (1-7 kl.) ca. 2.8 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 1.5 km
Thor Heyerdahl videregående skole ca. 8 km
Sandefjord videregående skole ca. 21.8 km

Offentlig kommunikasjon

Buss: Agnes (Linje 01, 04, 206) ca. 0.4 km
Tog: Larvik stasjon ca. 6.2 km
Sandefjord lufthavn Torp ca. 26 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehusbolig over tre hele etasjer og takterrasse, oppført i 2018/19. Boligen skal derfor være oppført i henhold til datidens byggeforskrifter, TEK-17. Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand det fremstod på befaringsdagen.

Boligen ble i 2025 oppgradert med oppussing av begge bad, malte og tapetserte overflater, nye tepper i 3. etg. og trapper, plassbygde garderober og tv-benk, samt benkeplate på kjøkken.

Befaringen ble gjennomført med de begrensninger at boligen var møblert og bebodd, og det ble ikke flyttet på innbo og løsøre. Stedvis overflateavvik kan forekomme og anses som normalt ved vanlig bruk.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som god, med referanse til byggeår. Det må likevel påregnes enkelte kostnader til generelt vedlikehold over tid.

Rekkehus - Byggeår: 2018

UTVENDIG:

Flatt takkonstruksjon, tekket med takpapp. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av stål.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord og pussede fasadeplater.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Taktypen består av flatt tak. Takkonstruksjonen består av taksperrer. Dette er grunnet

teknisk forskrift og type konstruksjon et lukket takverk. Vurderingen er basert på alder og visuelle observasjoner på innvendige overflater.

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass. På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Malte terrassedører i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass. Isolerte og formpressede dører til bod.

1. etasje: Bryggeterrasse på ca. 34 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. På nedre del nærmest vannkanten er det støpt brygge på ca. 20 m² med sittebenker og trapp i trykkimpregnert tre.

2. etasje: Balkong på 14 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre over tettesjikt av sarnafil. Rekkverk av stål og pussede fasadeplater på 102 cm.

4. etasje: Takterrasse på 46 m² Terrassebord i trykkimpregnert tre på tremmer over tettesjikt av takpapp. Rekkverk av liggende kledningsbord og stål på 101 cm.

INNVENDIG:

Gulvene består av enstavs parkett, teppe og flis.

Vegger og himlinger har malte/sparklede gipsplater, samt enkelte flater med tapet.

Etasjeskiller består av trebjelkelag og ståldragere, tekket med plater og isolert etter byggemåte. Gulv mot grunn er av betong. Retningavvik er kontrollert, og det ble registrert generelt mindre retningsavvik og enkelte lokale svanker i gulvene. I stue ble høyeste målte høydeforskjell 12 mm over hele rommet. Forholdet vurderes å være innenfor det som anses som normalt for konstruksjonen og alderen.

Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning.

Det er innvendige tretrapper mellom etasjene. Trappene har eiketrinn, belagt med teppe i i 3.- og 4. etasje. Rekkverket er malt.

Det er innvendige malte glatte fyllingsdører.

VÅTROM:

Badet i 1. etasje ble renoveret i 2025. Arbeider var ikke helt ferdigstilt ved befaring. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Bra fall til sluk. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Inneholder baderomsinnredning med benkeplate i marmor med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon med avtrekk i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Badet ble oppgradert i 2025, og det foreligger dokumentasjon. Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

Badet i 3. etasje. ble renoveret i 2025. Det er tapetserte gipsplater, og flis i dusjonen på vegg. Malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Nedsenket dusjsone med bra fall til sluk. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Inneholder baderomsinnredning med benkeplate i marmor med to nedfelte servanter, to vegghengte speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Badet ble oppgradert i 2025, og det foreligger dokumentasjon. Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate stein med nedfelt oppvaskkum i messing. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, komfyr, micro, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående venskap montert mot stue. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Ny benkeplate, oppvaskkum, kran og steinplate på vegg bak platetopp i 2025. Det er kjøkkenventilator over platetopp. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i utebod og bad i 3. etasje. Stoppekran plassert i utebod. Innvendig avløp er av plast. Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert i utebod. Vannbåren varme til radiatorer i stue og kjøkken fra felles sentralt bergvarmeanlegg (væske/vann varmepumpe). I 2025 ble radiatorer innkasset. Samlestokk plassert i utebod. Det er kun foretatt visuell kontroll av synlige rør da det kreves spesiell kompetanse for å vurdere blandeventiler og regulatorer. Sikringsskap er plassert i utebod. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 12 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Bygget har sprinkleranlegg, røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD:

Bygget er oppført på betongplate, med vann på den ene siden og asfaltareal med fall bort fra bygningen på den andre. Det er dermed ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygningskroppen. Løsningen vurderes som tilfredsstillende for denne konstruksjonen, ettersom det ikke er rom under terreng, og overvann ledes effektivt bort fra bygget via naturlig fall på begge sider. Bygget er fundamentert med pelefundamentering til fjell. Fundamenteringen består av plass-støpt betongkonstruksjon i kombinasjon med stålfundament. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Innvendige trapper:

Det er innvendige tretrapper mellom etasjene. Trappene har eiketrinn, belagt med

teppe i i 3.- og 4. etg. Rekkverket er malt.

Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling:

Det er tapetserte gipsplater, og flis i dusjonen på vegg. Malt innvendig tak. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:

Det er montert vinduer eller dører i våtsonen. Døren og tapetserte flater er plassert i våtsonen til dusj i et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, da det er montert dusjvegger som begrenser direkte vannsprut på dør og tapet. Overflater i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate stein med nedfelt oppvaskkum i messing. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, komfyr, micro, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående vinskap montert mot stue. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Ny benkeplate, oppvaskkum, kran og steinplate på vegg bak platetopp i 2025.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak:

Komfyrvakt må monteres.

Vannledninger:

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i utebod og bad i 3. etasje. Stoppekran plassert i utebod. Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det foreligger kursfortegnelse, men selve rørene er ikke merket.

Konsekvens/tiltak:

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Forhold som har fått TG3:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

1. etasje: Bryggeterrasse på ca. 34 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. På nedre del nærmest vannkanten er det støpt brygge på ca. 20 m² med sittebenker og trapp i trykkimpregnert tre.

2. etasje: Balkong på 14 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre over tettesjikt av sarnafil. Rekkverk av stål og pussede fasadeplater på 102 cm.

4. etasje: Takterrasse på 46 m². Terrassebord i trykkimpregnert tre på tremmer over tettesjikt av takpapp. Rekkverk av liggende kledningsbord og stål på 101 cm.

Vurdering av avvik:

Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er synlig tegn til lekkasje fra balkongen ned i underliggende bod. På overflatene i boden er det registrert muggsoppvekst.

Konsekvens/tiltak:

Ny tekking må legges. Det må legges ny tettesjikt på balkong, samt berørte materialer saneres/utskiftes.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 26.08.2025 av Olav R. Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Selger informerer at det er igangsatt utbedring av utettheten i bod, samt følgeskaden.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært. Totalrenovert begge bad i 2025. Arbeid utført av Øyvinds Vedlikeholdsservice AS.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja. Alle deler ble fornyet.

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

Svar: Ja. Bod utett, lekkasje og påfølgende muggskader. Utbedres ila. september 2025.

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

Svar: Ja. Sprekker enkelte steder ved innflytting. Disse ble sparklet før maling.

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

Svar: Ja. Mus ble observert i begge boder sommeren 2024. muggskade i bod som følge av vannlekkasje.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Arbeid utført ifm. flytting av stikkontakter og etablering av nye stikkontakter. Arbeid utført av Faugstad Elektro AS.

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

Svar: Ja.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja. Ladeboks til el-bil.

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

Svar: Ja. Skaderapport ifm. lekkasje og mugg i bod.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Rekkehusbolig over tre hele etasjer og takterrasse, oppført i 2018/19.

Boligen har carport ved inngangspartiet med elbil lader, og egen privat brygge med båtplass.

Standard

Agnes Brygge 47 – Eksklusiv sjønær townhouse med egen brygge, takterrasse og utsikt i flere retninger

Velkommen til Agnes Brygge 47 – en sjelden mulighet til å sikre seg et smykke av en bolig helt i sjøkanten! Denne totaloppussede townhousen over tre plan kombinerer maritim idyll med moderne komfort på høyeste nivå. Med egen brygge rett utenfor stuedøren og spektakulær utsikt fra både veranda og takterrasse, inviterer boligen til et liv uten kompromisser – enten du søker en fast bolig eller en fritidsresidens uten boplikt.

Utsøkt beliggenhet – Sjøen som nærmeste nabo

Med en unik internbeliggenhet i det ettertraktede området Agnes Brygge, bor du med vannet som forlengelse av stuen. Nyt morgenkaffen på bryggekannten, ettermiddagssolen på verandaen i 2. etasje, og magiske solnedganger fra din private takterrasse. Boligen har utsikt i flere himmelretninger, noe som gir lys og luft gjennom hele dagen.

Totaloppusset med høy standard – Flytt rett inn

Boligen er gjennomgående renoveret i løpet av det siste året med fokus på både kvalitet og design:

To helt nye og lekre badelrom med moderne armaturer og stilrene materialvalg

Kjøkkenet er oppgradert med delikate løsninger, integrerte hvitevarer og god arbeidsflyt

Alle overflater er fornyet med harmoniske og moderne farger. Legg merke til den flotte veggen bak komfyren med heldekkende komposittstein.

Kvalitetstepper på utvalgte gulv gir både varme og komfort

Skreddersydde garderobeløsninger gir god lagringsplass og en ryddig atmosfære

Dette er en bolig som oser av gjennomtenkte detaljer og eksklusivitet – her er det bare å flytte rett inn og nyte!

Boligen – Praktisk og luksuriøs over tre etasjer

1. etasje: Entré med gode oppbevaringsløsninger, lekkert bad, soverom/gjesterom og direkte utgang til brygge og sjø
 2. etasje: Lys og luftig stue med store vindusflater, moderne kjøkken og utgang til vestvendt veranda
 3. etasje: Hovedsoverom, nytt bad og direkte utgang til solrik takterrasse
- Denne planløsningen gir både privatliv og sosiale soner – perfekt for både hverdag og helg.

Parkering og praktiske løsninger
Carport med elbillader
Ekstra plass til 1–2 biler utenfor
Stor gjesteparkering like ved

Et maritimt liv uten boplikt
Enten du er på jakt etter en helårsbolig, en elegant pendlerbase, eller en luksuriøs fritidsbolig, gir Agnes Brygge 47 deg muligheten. Uten boplikt står du fritt til å bruke boligen slik det passer deg best – hele året.

Dette er en bolig som må oppleves! Eksklusive detaljer, uovertruffen beliggenhet og maritim sjel – Agnes Brygge 47 er sjeldent tilgjengelig og en unik anledning for den kvalitetsbevisste.

Ta kontakt i dag for visning – og gjør drømmen om et liv i sjøkanten til virkelighet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Grunpakke internett og tv inkl i felleskostnader.

Parkering

Parkering på egen eiendom og i carport

Forsikringsselskap og Polisenummer

Frende Skadeforsikring AS, polisenummer 993693

Diverse

Selger opplyser at det er satt i gang utbedring av boden, men at det tar noe tid å få rettet av håndtverker.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av:

Vannbåren varme til radiatorer i stue og kjøkken fra felles sentralt bergvarmeanlegg (væske/vann varmepumpe). I 2025 ble radiatorer innkasset.

Luft til luft varmepumpe i trapperom innenfor hovedsoverom.

Termostatstyrte varmekabler i hall og begge bad.

Biopeis i stue fra 2025.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Energimerke

A

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 12 900 000

Omkostninger kjøper

12 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

322 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

323 890 (Omkostninger totalt)

335 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

338 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

13 223 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

13 235 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

13 238 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 16 821 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (nedgravd konteiner). Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 107 088 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 428 351 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse. Megler får ikke innhentet formuesverdi for 2026 p.t.

Regel for primærbolig:

- 25 % av markedsverdi opptil 10 millioner
- 70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

145/1160

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr 2960,- (driftskostnader, vedlikehold, kabeltv/internett, bygg forsikring, energi/strøm fellesområder)
Driftsforening kr 475,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 435

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Sjøparken Sjøhus 45-59

Organisasjonsnummer

922164916

Om sameiet

Sameiet ligger i Larvik kommune. Sameiets formål er å ivareta interessene til sameiet som fellesskap og de enkelte seksjonseierne. Sameiet består av 8 seksjoner. Sameiet

er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922164916.

Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 4046/323.

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.

Styreleder: Morten Beck, morten.beck@me.com eller telefon 95260650

Saker som styret har arbeidet med:

- a. Det er inngått avtale om bytte av filter og service på ventilasjonsanleggene.
- b. Deltatt på møter i Sjøparken Driftsforening.
- c. Bistand til Sjøparken Driftsforening med å forhandle og utarbeide avtale vedrørende Heime.
- d. Utarbeidet kommentarer til endinger i reguleringsplaner sommer 2024 og vinter 2025.
- e. Delta i en arbeidsgruppe med bl.a. representanter fra Sjøparken Driftsforening og Agnes Utvikling AS vedr. blåskjellkonsesjonen til Norwegian Mussel Company AS.

Styret informerte om at oljing/beising i carporten utsettes til det er behov for det. Alle skal olje/beise samtidig og med samme beis.

Det vurderes innhenting av forslag til vind-skjerming på takterassen.

Det ble informert om at det diskuteres padle-bane på området, men det er ikke vedtatt og vil kunne være ett av flere forslag til aktiviteter i Sjøparken. Et nytt "et sted å være" vurderes.

Formannen informerte om blåskjellanlegget som stadig blir større og tar mye plass utenfor Sjøparken. Det er etablert en arbeidsgruppe med bl.a. representanter fra Sjøparken Driftsforening og Agnes Utvikling AS vedr. blåskjellkonsesjonen til Norwegian Mussel Company AS.

Heftelse - Pliktig medlemsskap (sameiet)

Eier av gnr 4046, bnr 323 skal være medlem av Sjøparken Driftsforening som skal drifte fellesområder og fellesfunksjoner innenfor prosjektet Sjøparken. Det påhviler også forpliktelser til å følge sjøparken driftsforening sine til enhver tid gjeldene vedtekter, samt betale en andel av driftsforeningens utgifter.

Seksjonseier har rett til kjøp av båtplass utenfor egen seksjon/bruksenhet, når andelseiere i Sjøparken Bryggesameie har andeler for salg og iht. bryggesameiets vedtekter.

Regnskap/budsjett

Sameiets regnskap viser positive tall med kr 521 671,- i egenkapital.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedlikehold

Seksjonseier har ansvar for alt innvendig vedlikehold, balkonger, terrasser, brygger og egen utrigger.

Sameiet har ansvar for fellesarealer, bygningskropp, utskifting av vinduer og inngangsdører.

Boblebad eller tungt utstyr krever ingeniørberegning og styrets samtykke.

Skader fra ettermontert utstyr dekkes av seksjonseiers forsikring.

Bygningsmessige regler

Endringer i fasade, vinduer, ytterdører, farger, markiser m.m. må godkjennes av årsmøtet og/eller styret.

Kun bestemte typer markiser/screens er tillatt, med felles farger og plassering.

Ingen levegger eller ekstra skillevegger på balkong/brygge utover det som er levert.

Midlertidige bestemmelser (utbyggingsfasen)

Sameiet må tillate utbygger å bruke utomhusarealer til videre bygging uten kompensasjon.

Utbygger kan eie/leie ut usolgte seksjoner, båtplasser og parkeringsplasser.

Bestemmelsen gjelder til hele prosjektet er ferdigstilt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4046, bruksnummer 323, seksjonsnummer 2 i Larvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3909/4046/323/2:

23.12.2015 - Dokumentnr: 1205183 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra krav om opparbeiding av vei, vann og avløp ihht. plan- og bygningsloven § 18-1 på d.e.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Registrert ved retting etter tinglysingsloven § 18, jf vedtak av 07.11.2016. US.

Overført fra: Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:323
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2018 - Dokumentnr: 625850 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Agnes Boligutvikling AS
Org.nr: 991 051 570
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Agnes Utvikling AS
Org.nr: 987 549 432
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sjøparken Driftsforening
Org.nr: 819 890 382
Pliktig medlem av Sjøparken Driftsforening
Overført fra: Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:323
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2025 - Dokumentnr: 994855 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sandefjord Og Andebu Eiendomsmeglin
Org.nr: 996 525 341
Elektronisk innsendt

17.12.2018 - Dokumentnr: 1699137 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 145/1160

21.12.2021 - Dokumentnr: 1603772 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:321
Pumpehus for varmepumpeanlegg

21.12.2021 - Dokumentnr: 1603772 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:321
Rett til å føre bergvarmekabler over eiendommen
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 5/11-2019 vedr. Agnes brygge 45,47,49,51,53,55,57
og 59

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.11.2019.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligbebyggelse

Kommuneplaner

Navn: Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 02.07.2025

Arealbruk: Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende

Arealbruk: Veg,Nåværende

KPHensynsonenavn H310_1: KPfare Ras- og skredfare

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 02.07.2025

KPHensynsonenavn: H910_1

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Navn: Sjøparken Agnes

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 23.10.2013

Formål: Friluftsområde i sjø og vassdrag

Formål Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Formål Gatetun

Reguleringsplaner under arbeid

Navn: Sjøparken Agnes

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Detaljregulering

Navn Sjøparken Regulering Syd

Status Planlegging igangsatt

Plantype Detaljregulering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Navn: Sjøparken Regulering Syd

Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Detaljregulering

Navn: Sjøparken Agnes
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Detaljregulering

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Ansvarlig megler bistås av

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Oppdragstaker

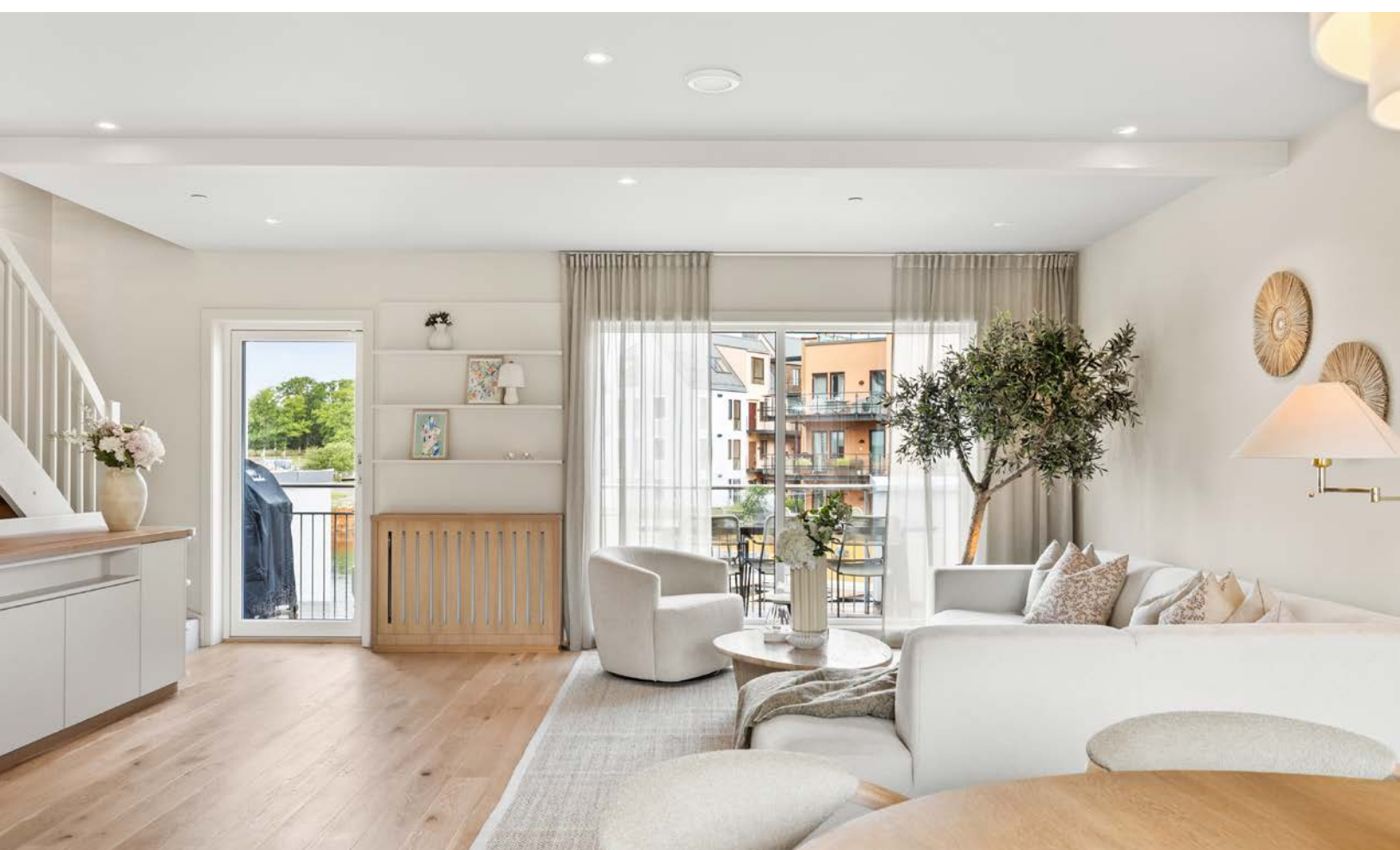
Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

Salgsoppgavedato

28.01.2026

















Boligen er gjennomgående renoverert i løpet av det siste året med fokus på både kvalitet og design.

Stuen er i åpen stue/kjøkken løsning som gir et romslig uttrykk.







Kjøkkenet er oppgradert med delikate løsninger, integrerte hvitevarer og god arbeidsflyt.



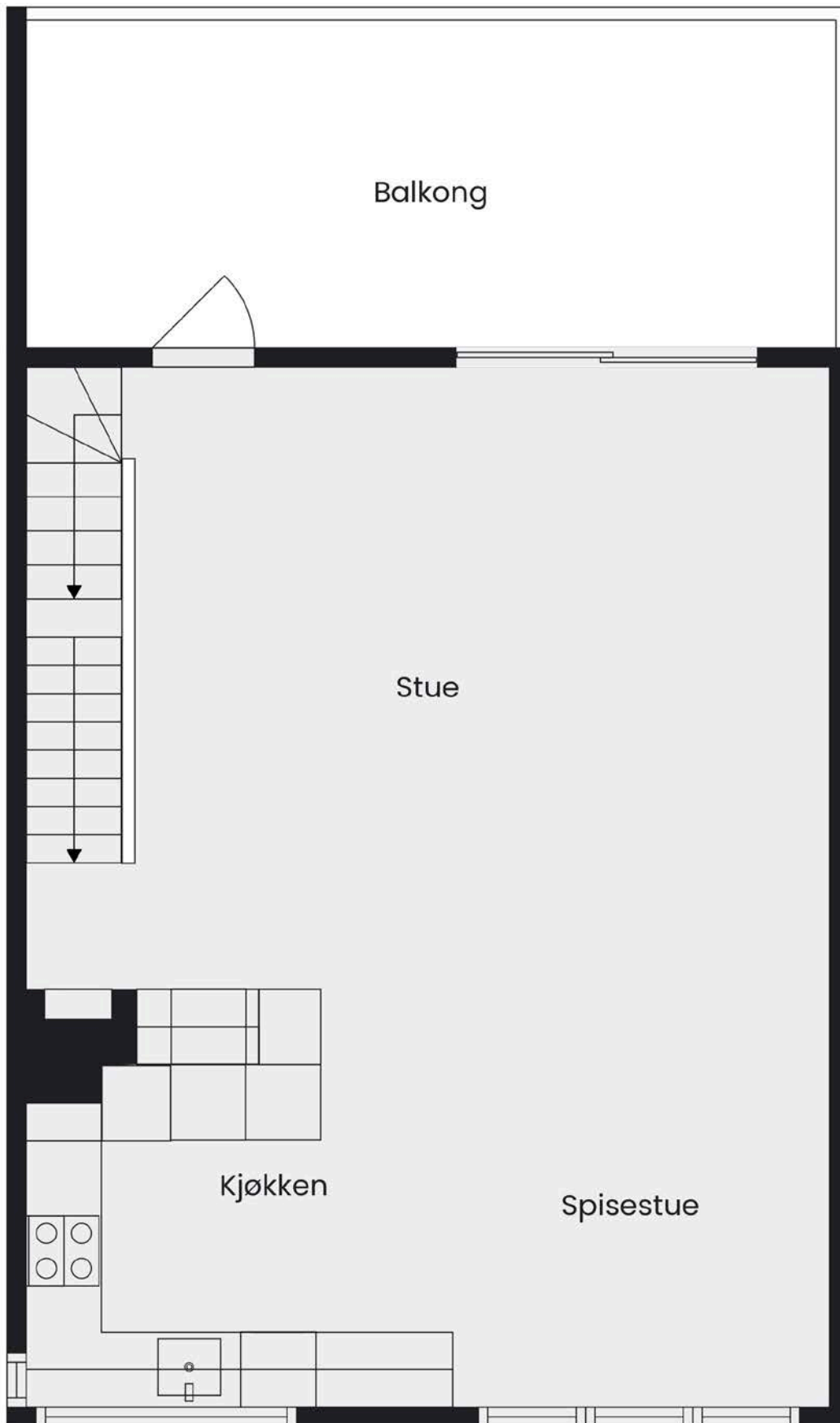






Flotte detaljer på kjøkkenet.
Legg merke til den flotte veggen bak
komfyren med heldekkende komposittstein.





I 3. etasje finner man boligens 3 soverom. Hovedsoverommet er lyst og elegant med store vinduer, nøytrale fargetoner og en innbydende, hotellaktig atmosfære.

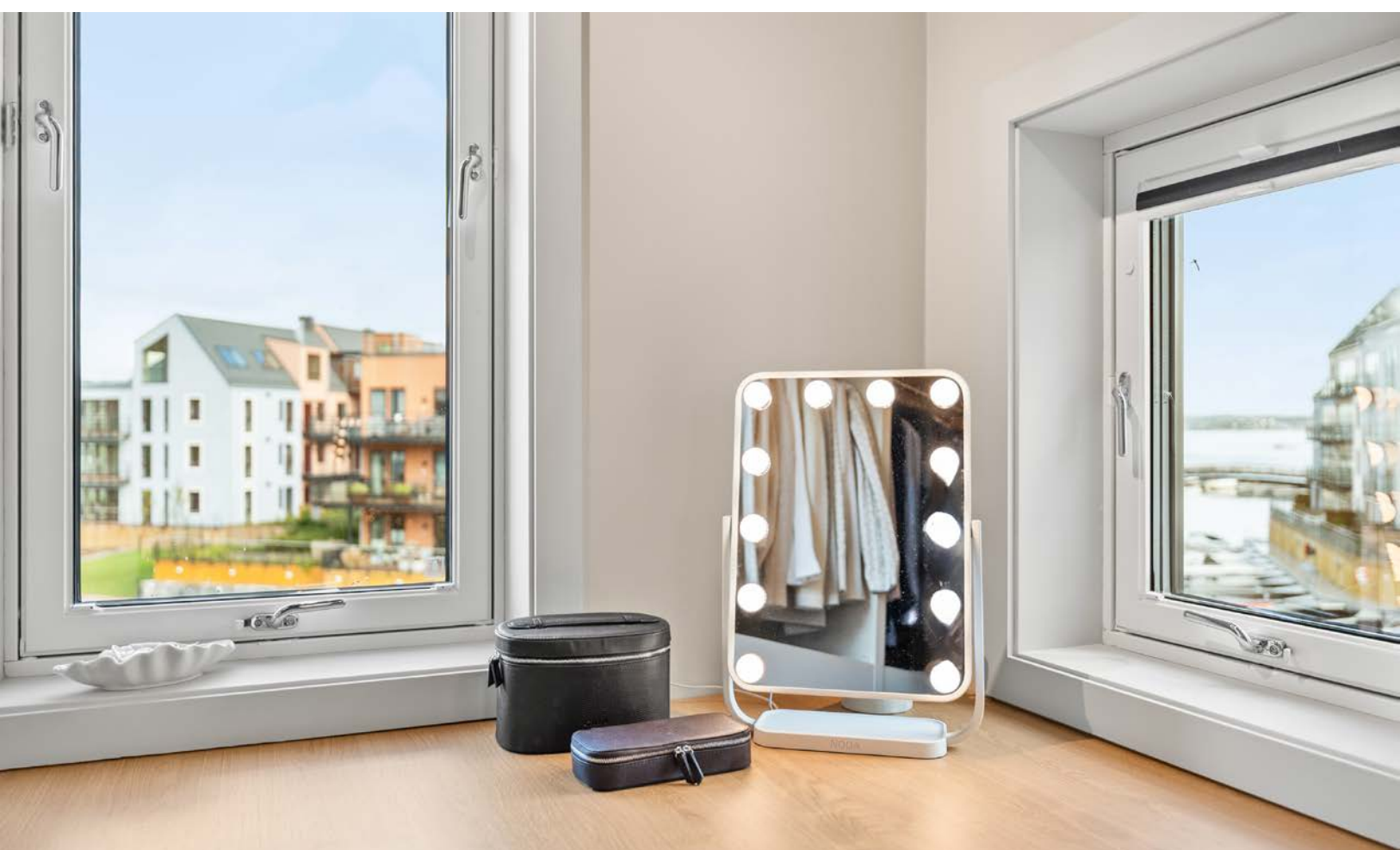
Fra hovedsoverommet er det trapp opp til takterrassen.







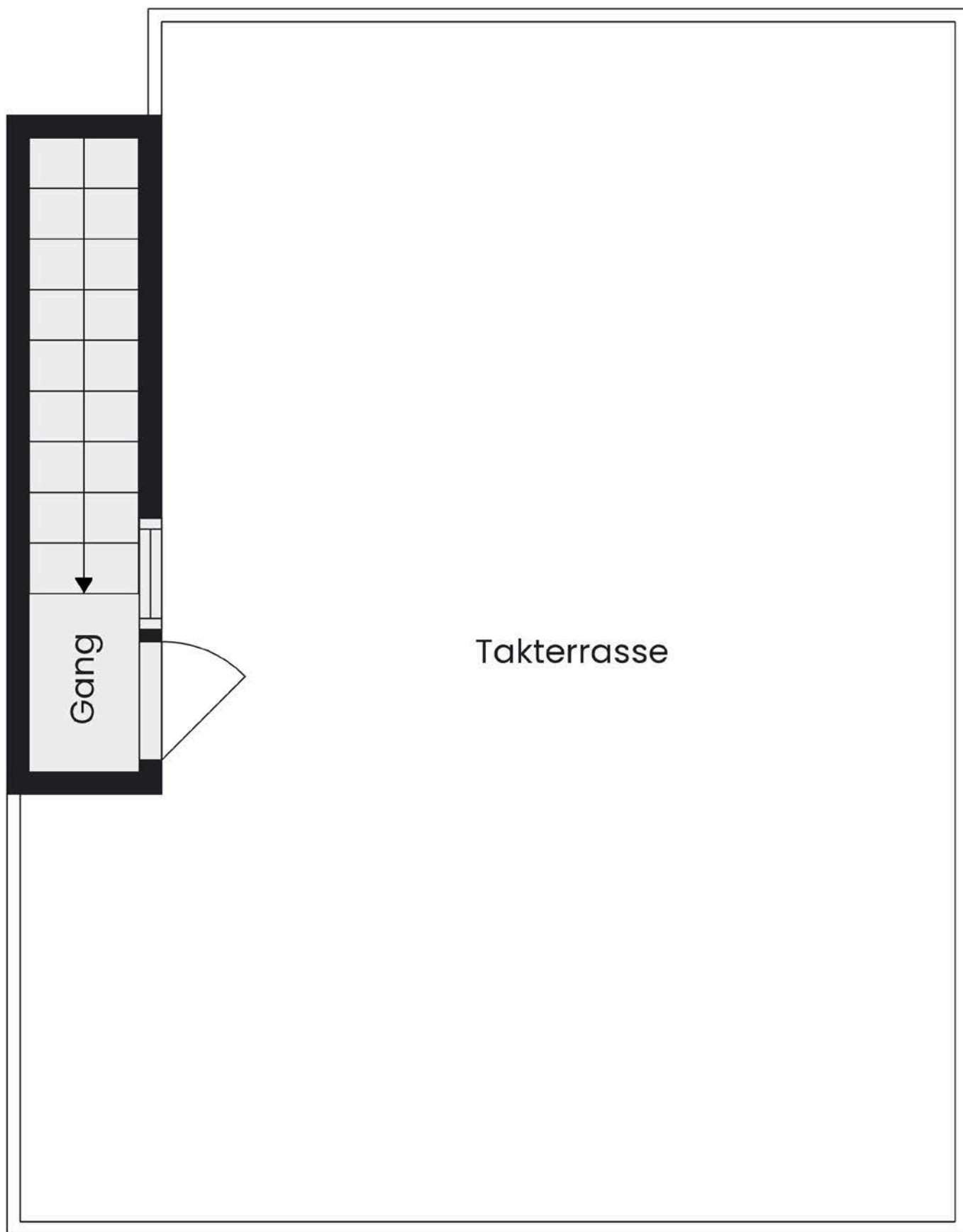








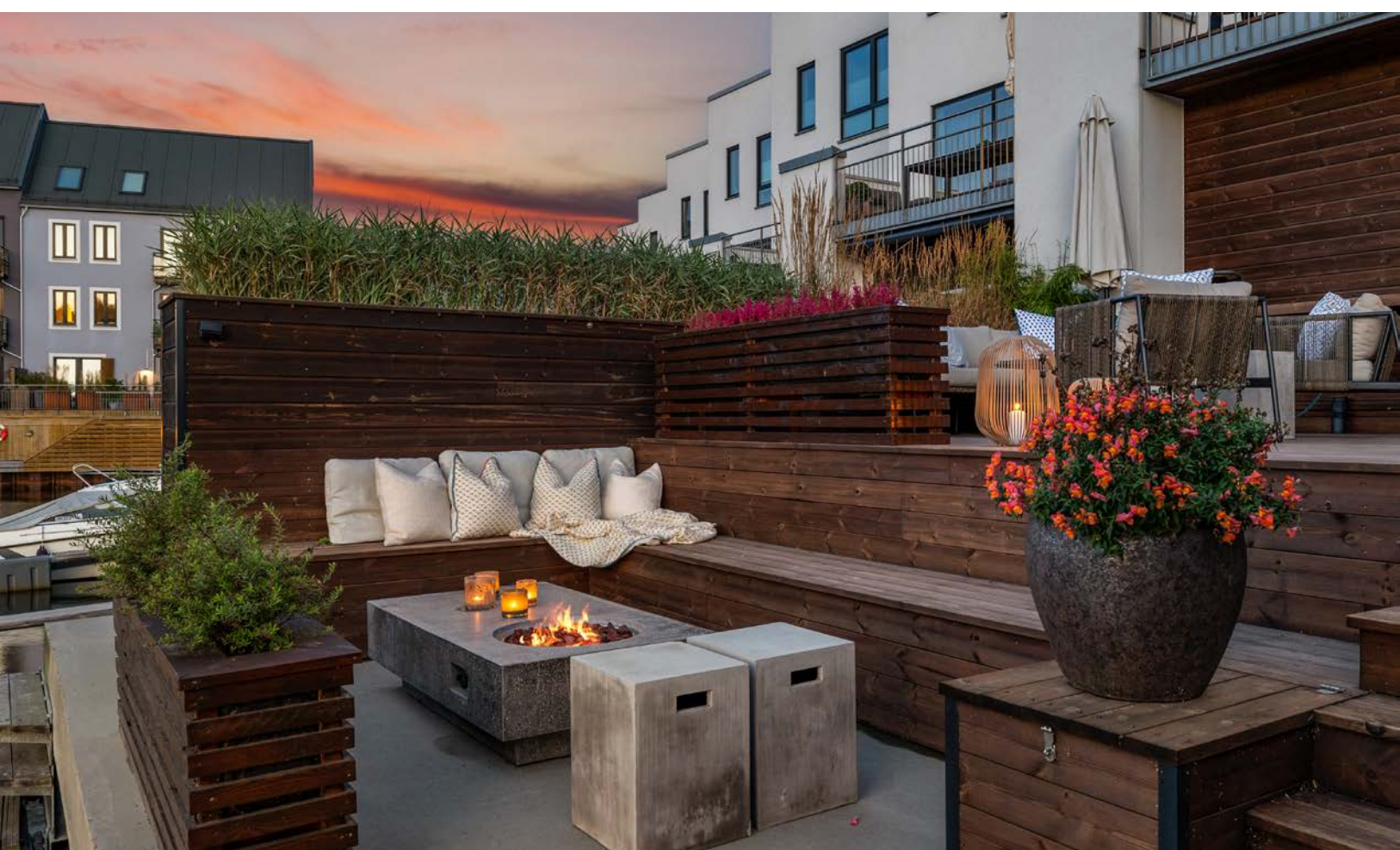


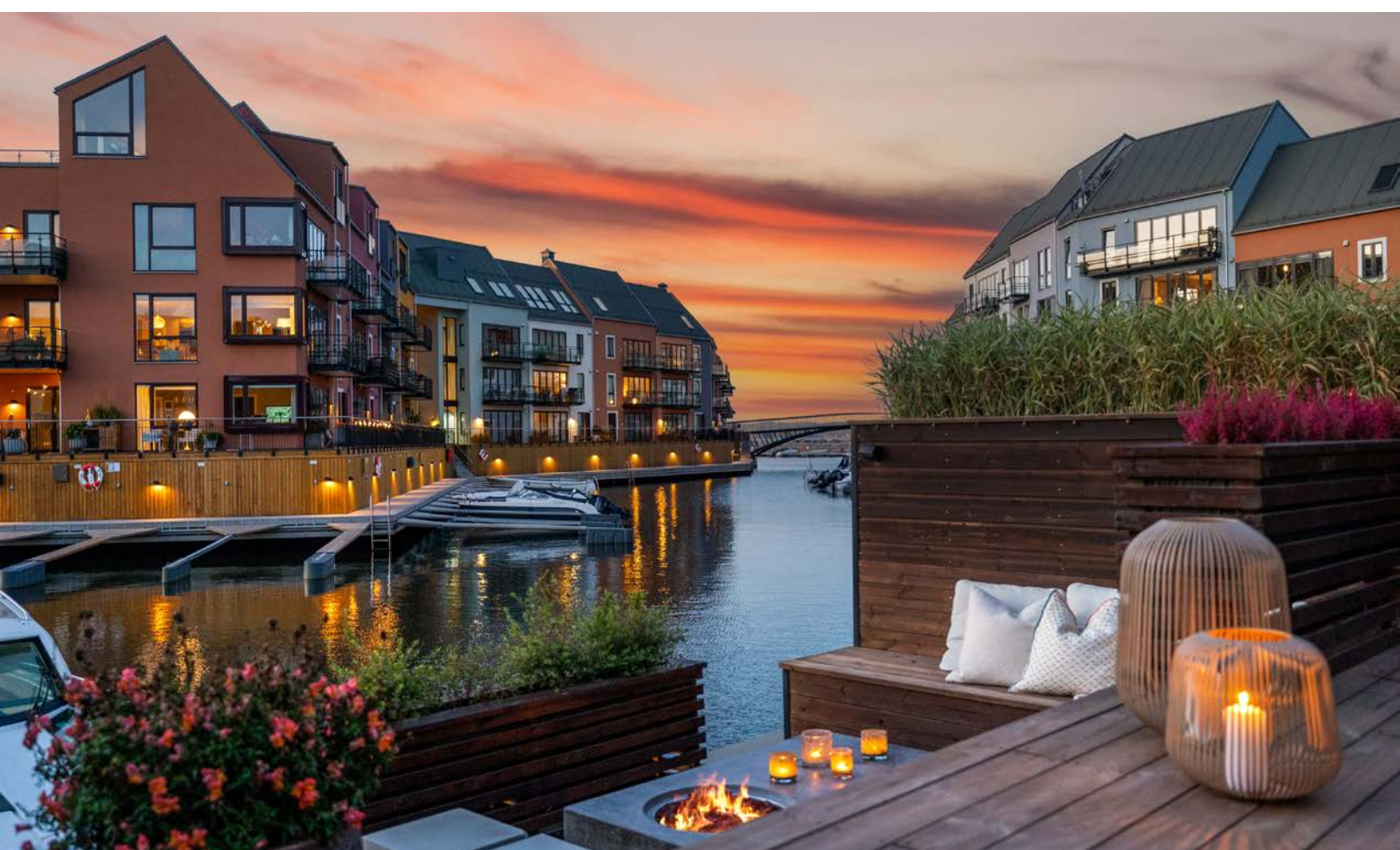
























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Agnes brygge 47, 3290 STAVERN

 LARVIK kommune

 gnr. 4046, bnr. 323, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 26.08.2025

Rapportdato: 08.09.2025

Oppdragsnr.: 21248-1638

Referansenummer: PJ3822

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsententer AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd. Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstsententer]
Gj. Hønefoss | Vestfold | Inn
"De eiendomsaktive"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehusbolig over tre hele etasjer og takterrasse, oppført i 2018/19.

Boligen skal derfor være oppført i henhold til datidens byggeforskrifter, TEK-17. Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand det fremstod på befaringsdagen.

Boligen ble i 2025 oppgradert med oppussing av begge bad, malte og tapetserte overflater, nye tepper i 3. etg. og trapper, plassbygde garderobeskap og tv-benk, samt benkeplate på kjøkken.

Befaringen ble gjennomført med de begrensninger at boligen var møblert og bebodd, og det ble ikke flyttet på innbo og løsøre. Stedvise overflateavvik kan forekomme og anses som normalt ved vanlig bruk.

Boligen har carport ved inngangspartiet med elbil lader, og egen privat brygge med båtplass

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som god, med referanse til byggeår. Det må likevel påregnes enkelte kostnader til generelt vedlikehold over tid.

Rekkehus - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flatt takkonstruksjon, tekket med takpapp.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av stål.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord og pussede fasadeplater.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Taktypen består av flatt tak.

Takkonstruksjonen består av taksperrer.

Dette er grunnet teknisk forskrift og type konstruksjon et lukket takverk. Vurderingen er basert på alder og visuelle observasjoner på innvendige overflater.

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.

På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Malte terrassedører i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.

Isolerte og formpressede dører til bod.

1. etg.

Bryggeterrasse på ca. 34 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

På nedre del nærmest vannkanten er det støpt brygge på ca. 20 m² med sittebenker og trapp i trykkimpregnert tre.

2. etg.

Balkong på 14 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre over tettesjikt av sarnafil.

Rekkverk av stål og pussede fasadeplater på 102 cm.

4. etg.

Takterrasse på 46 m² Terrassebord i trykkimpregnert tre på tremmer over tettesjikt av takpapp

Rekkverk av liggende kledningsbord og stål på 101 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene består av enstavs parkett, tepper og flis.

Vegger og himlinger har malte/sparklede gipsplater, samt enkelte flater med tapet.

Etasjeskiller består av trebjelkelag og ståldragere, tekket med plater og isolert etter byggemåte. Gulv mot grunn er av betong.

Retningsavvik er kontrollert, og det ble registrert generelt mindre retningsavvik og enkelte lokale svanker i gulvene.

I stue ble høyeste målte høydeforskjell 12 mm over hele rommet.

Forholdet vurderes å være innenfor det som anses som normalt for konstruksjonen og alderen.

Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning.

Det er innvendige tretrapper mellom etasjene. Trappene har eiketritt, belagt med teppe i 3.- og 4. etg. Rekkverket er malt.

Det er innvendige malte glatte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 1. etg. ble renoveret i 2025. Arbeider var ikke helt ferdigstilt ved befaring.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Bra fall til sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Inneholder baderomsinnredning med benkeplate i marmor med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Balansert ventilasjon med avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Badet ble oppgradert i 2025, og det foreligger dokumentasjon.

Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

Badet i 3. etg. ble renoveret i 2025.

Det er tapetserte gipsplater, og flis i dusjonen på vegg. Malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Nedsenket dusjsone med bra fall til sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Inneholder baderomsinnredning med benkeplate i marmor med to nedfelte servanter, to vegghengte speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Badet ble oppgradert i 2025, og det foreligger dokumentasjon.

Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate stein med nedfelt oppvaskkum i messing.

Det er integrert kjøleskap, frysenskap, komfyr, micro, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående vinskap montert mot stue.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Montert waterguard under kjøkkenbenk.

Ny benkeplate, oppvaskkum, kran og steinplate på vegg bak platetopp i 2025.

Det er kjøkkenventilator over platetopp.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i utebod og bad i 3. etg. Stoppekran plassert i utebod. Innvendig avløp er av plast. Balansert ventilasjon i boligen. Ventilasjonsaggregat plassert i himling i utebod. Boligen varmes opp av: Vannbåren varme til radiatorer i stue og kjøkken. Luft til luft varmepumpe i trapperom innenfor hovedsoverom. Termostatstyrte varmekabler i hall og begge bad. Biopeis i stue fra 2025. Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert i utebod. Vannbåren varme til radiatorer i stue og kjøkken fra felles sentralt bergvarmeanlegg (væske/vann varmepumpe). I 2025 ble radiatorer innkasset. Samlestokk plassert i utebod. Det er kun foretatt visuell kontroll av synlige rør da det kreves spesiell kompetanse for å vurdere blandeventiler og regulatorer. Sikringsskap er plassert i utebod. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 12 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Bygget har sprinkleranlegg, røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er oppført på betongplate, med vann på den ene siden og asfaltareal med fall bort fra bygningen på den andre. Det er dermed ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygningskroppen. Løsningen vurderes som tilfredsstillende for denne konstruksjonen, ettersom det ikke er rom under terreng, og overvann ledes effektivt bort fra bygget via naturlig fall på begge sider. Bygget er fundamentert med pelefundamentering til fjell. Fundamenteringen består av plass-støpt betongkonstruksjon i kombinasjon med stålfundament. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

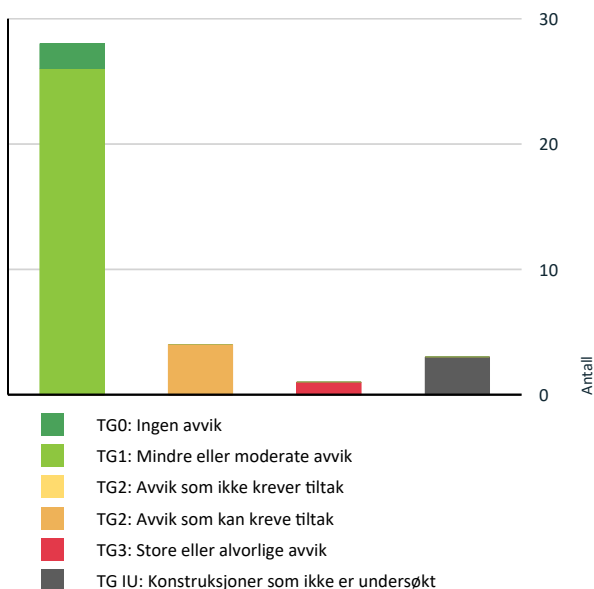
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

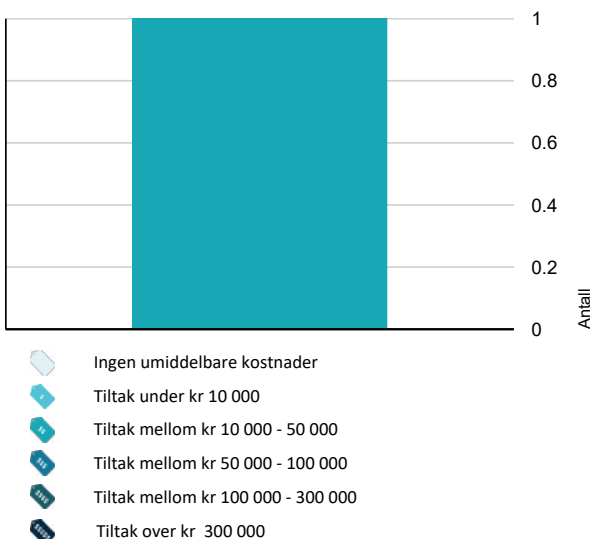
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen siden 2024. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2018

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flatt takkonstruksjon, tekket med takpapp.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av stål.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord og pussede fasadeplater.
Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av flatt tak.
Takkonstruksjonen består av taksperrer.
Dette er grunnnet teknisk forskrift og type konstruksjon et lukket takverk. Vurderingen er basert på alder og visuelle observasjoner på innvendige overflater.

Vinduer

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.
På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.
Malte terrassedører i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.
Isolerte og formpressede dører til bod.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. etg.
Bryggeterrasse på ca. 34 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
På nedre del nærmest vannkanten er det støpt brygge på ca. 20 m² med sittebenker og trapp i trykkimpregnert tre.

2. etg.

Tilstandsrapport

Balkong på 14 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre over tettesjikt av sarnafil.
Rekkverk av stål og pussede fasadeplater på 102 cm.

4. etg.

Takterrasse på 46 m² Terrassebord i trykkimpregnert tre på tremmer over tettesjikt av takpapp
Rekkverk av liggende kledningsbord og stål på 101 cm.

Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er synlig tegn til lekkasje fra balkongen ned i underliggende bod. På overflatene i boden er det registrert muggsoppvekst.

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.

Arbeider med utbedring av utetthet til bod, med tilhørende følgeskader, er igangsatt og ferdigstilles iløpet av September 2025 ifølge eier.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fra underliggende bod.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene består av enstavs parkett, tepper og flis.
Vegger og himlinger har malte/sparklede gipsplater, samt enkelte flater med tapet.

I 2025 ble det lagt nye fliser i hall, parkettgulv i 2. etasje ble slipt, og det ble lagt vegg-til-vegg-tepper i 3. etasje og i trapp. Det ble også montert plassbygde garderober i hall, samt en plassbygd TV-benk i stue med hev-/senk-funksjon.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag og ståldragere, tekket med plater og isolert etter byggemåte. Gulv mot grunn er av betong.

Retningavvik er kontrollert, og det ble registrert generelt mindre retningsavvik og enkelte lokale svanker i gulvene.

I stue ble høyeste målte høydeforskjell 12 mm over hele rommet. Forholdet vurderes å være innenfor det som anses som normalt for konstruksjonen og alderen.

TG 0 Radon

Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning.

TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendige tretrapper mellom etasjene. Trappene har eiketrinn, belagt med teppe i 3.- og 4. etg. Rekkverket er malt.

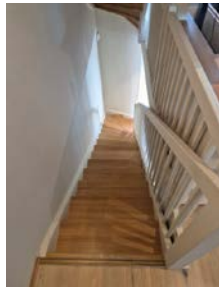
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte fyllingsdører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet i 1. etg. ble renoveret i 2025. Arbeider var ikke helt ferdigstilt ved befaring.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.
Arbeider på bad er utført av fagfirma og det foreligger fakturadokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Bra fall til sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder baderomsinnredning med benkeplate i marmor med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet ble oppgradert i 2025, og det foreligger dokumentasjon.
Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 3. etg. ble renovert i 2025.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.
Arbeider på bad er utført av fagfirma og det foreligger fakturadokumentasjon.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er tapetserte gipsplater, og flis i dusjonen på vegg. Malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarung.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Døren og tapetserte flater er plassert i våtsonen til dusj i et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktmfølsomme materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, da det er montert dusjvegger som begrenser direkte vannsprut på dør og tapet.
Overflater i våtsoner må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Tilstandsrapport



Dør i våtsone.

3. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Nedsenket dusjsone med bra fall til sluk.

3. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



3. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder baderomsinnredning med benkeplate i marmor med to nedfelte servanter, to vegghengte speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet ble oppgradert i 2025, og det foreligger dokumentasjon.
Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate stein med nedfelt oppvaskkum i messing.
Det er integrert kjøleskap, fryseskap, komfyr, micro, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående vinskap montert mot stue.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.
Montert waterguard under kjøkkenbenk.

Ny benkeplate, oppvaskkum, kran og steinplate på vegg bak platetopp i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i utebod og bad i 3. etg.
Stoppekran plassert i utebod.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det foreligger kursfortegnelse, men selve rørene er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Fordelerskap i utebod.



Fordelerskap på bad.

TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i boligen.
Ventilasjonsaggregat plassert i himling i utebod.
Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.

TG 10 Oppvarming

Boligen varmes opp av:
Vannbåren varme til radiatorer i stue og kjøkken.
Luft til luft varmepumpe i trapperom innenfor hovedsoverom.
Termostatstyrte varmekabler i hall og begge bad.
Biopeis i stue fra 2025.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert i utebod.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme til radiatorer i stue og kjøkken fra felles sentralt bergvarmeanlegg (væske/vann varmepumpe).
I 2025 ble radiatorer innkasset.
Samlestokk plassert i utebod. Det er kun foretatt visuell kontroll av synlige rør da det kreves spesiell kompetanse for å vurdere blandeventiler og regulatorer.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i utebod.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 12 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019 Nyanlegg.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker.



Branntekniske forhold

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

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

Bygget har sprinkleranlegg, røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Bygget er oppført på betongplate, med vann på den ene siden og asfaltareal med fall bort fra bygningen på den andre. Det er dermed ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygningskroppen. Løsningen vurderes som tilfredsstillende for denne konstruksjonen, ettersom det ikke er rom under terreng, og overvann ledes effektivt bort fra bygget via naturlig fall på begge sider.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er fundamentert med pelefundamentering til fjell. Fundamenteringen består av plass-støpt betongkonstruksjon i kombinasjon med stålfundament.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

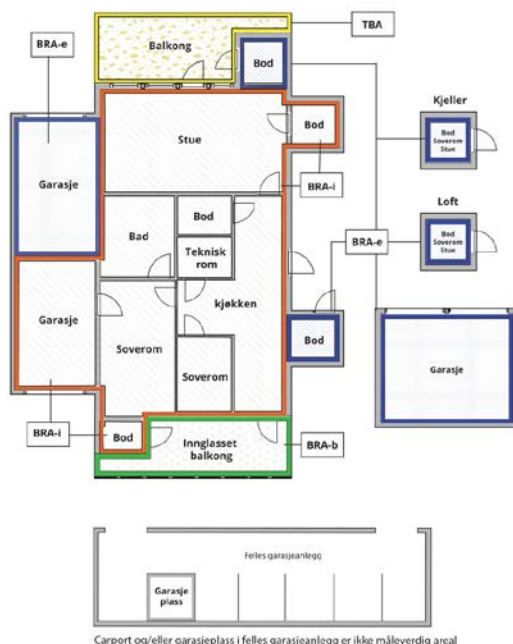
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	21	10		31	54
2. etasje	54			54	14
3. etasje	54			54	
4. etasje	3			3	46
SUM	132	10			114
SUM BRA	142				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, Bad/vaskerom	Utebod 1, Utebod 2	
2. etasje	Stue/kjøkken		
3. etasje	Gang m/trapp, Soverom 1 m/trapp, Walk-in closet, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
4. etasje	Trapperom		

Kommentar

Areal 1. etg.
Utvendig bod 1: 3,7 m²
Hall m/trapp: 14,5 m²
Bad/vaskerom: 5,3 m²
Utvendig bod 2: 6 m²

Areal 2. etg.
Stue/kjøkken: 54 m²

Areal 3. etg.
Gang m/trapper: 10,9 m²
Soverom 1: 11,2 m²
Walk-in closet: 7,9 m²
Soverom 2: 7,6 m²
Soverom 3: 7,5 m²
Bad: 5,1

Areal 4. etg.
Trapperom: 2,5 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2025: Totalrenovering av begge bad, lagt nye gulvfliser i hall, montert vegg-til-vegg-tepper i 2. etasje og trapper, installert ny kjøkkenbenk og servant, samt tapetsert soverom i 3. etasje.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	132	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Celina Sannerud Svanberg	Kunde
	Patrick Øines Solrunarson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4046	323		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Agnes brygge 47

Hjemmelshaver

Svanberg Celina Sannerud, Solrunarson Patrick
Øines

Siste hjemmelsovergang

År

2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.12.2019	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 21.12.2019.	Gjennomgått		Nei
Megler	26.08.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.12.2017		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PJ3822>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250093	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Celina Sannerud Svanberg	Patrick Øines Solrunarson
Gateadresse	
Agnes Brygge 47	
Poststed	Postnr
STAVERN	3290
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	13
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende Forsikring AS
Polise/avtalnr.	993693

Document reference: 1311250093

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totaloppusset begge bad i 2025
Arbeid utført av	Øyvinds Vedlikeholdsservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nei
-------------	-----

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bod utett, lekkasje og påfølgende muggskader. Utbedres ila. september 2025.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sprekker enkelte steder ved innflytting. Disse ble sparklet før maling.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mus ble observert i begge boder sommeren 2024. muggskade i bod som følge av vannlekkasje.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeid utført ifm. flytting av stikkontakter og etablering av nye stikkontakter.
Arbeid utført av	Faugstad Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ladeboks til el-bil
-------------	---------------------

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skaderapport ifm. lekkasje og mugg i bod.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En beboer i sameiet oppdaget skjevgkre i august 2025. Ingrn oppdaget i vår boenhet.

Document reference: 1311250093

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311250093

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Celina Sannerud Svanberg	bf9b3e4c059bb67009c3 3e170fafa3b55ec171b2	09.09.2025 08:04:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Patrick Solrunarson	8b3355fa0fa44065ca6f44 7a7197af3595f79b6d	08.09.2025 14:40:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1311250093

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Agnes brygge 47 - Nabolaget Agnes/Brunla - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🗣 Agnes Linje 01, 04, 206	4 min 🚶 0.4 km
🚆 Larvik stasjon Linje RE11, RX11	10 min 🚗 6.2 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	26 min 🚗

Skoler

Stavern skole (1-7 kl.) 187 elever, 11 klasser	22 min 🚶 1.9 km
Jordet skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser	5 min 🚗 2.8 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 213 elever, 10 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	15 min 🚗 8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	24 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

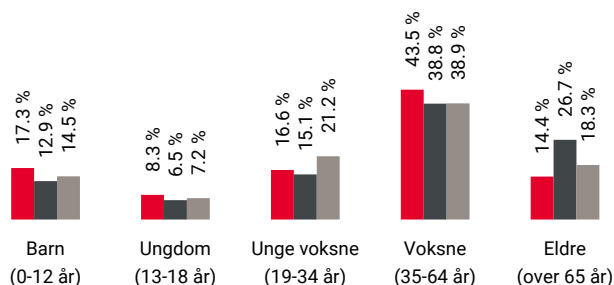
Veldig bra 83/100



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

Dagligvare

Rema 1000 Stavern Post i butikk	17 min 🚶 1.5 km
Meny Stavern PostNord, søndagsåpent	17 min 🚶 1.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



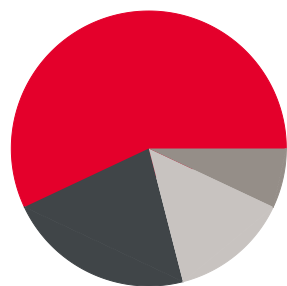
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Agnes aktivitespark	7 min	🚶
Nærmiljøanlegg	0.4 km	
⚽ Stagbanen	14 min	🚶
Ballspill, fotball	1.2 km	
🏹 Mudo Stavern	17 min	🚶
🏹 Family Sports Club Langestrand	9 min	🚗

Boligmasse



57% enebolig
22% rekkehus
7% blokk
14% annet

«Naturskjønt og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Fritzøe Brygge

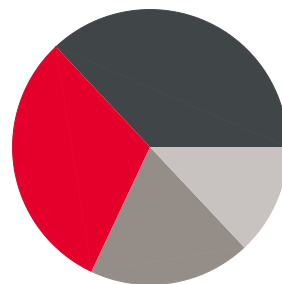
8 min 🚗



Vitusapotek Stavern

20 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
37% 6-12 år
19% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



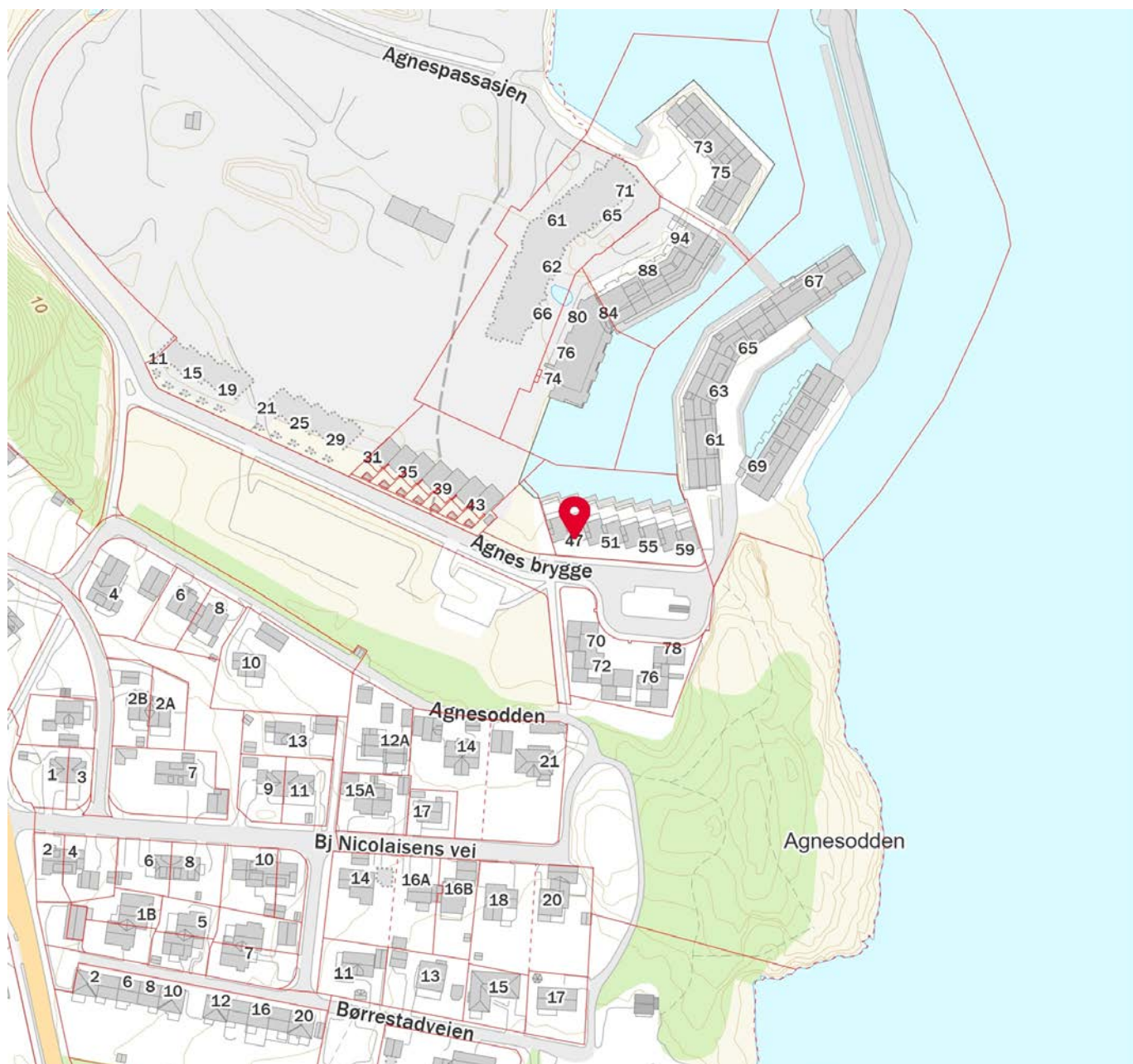
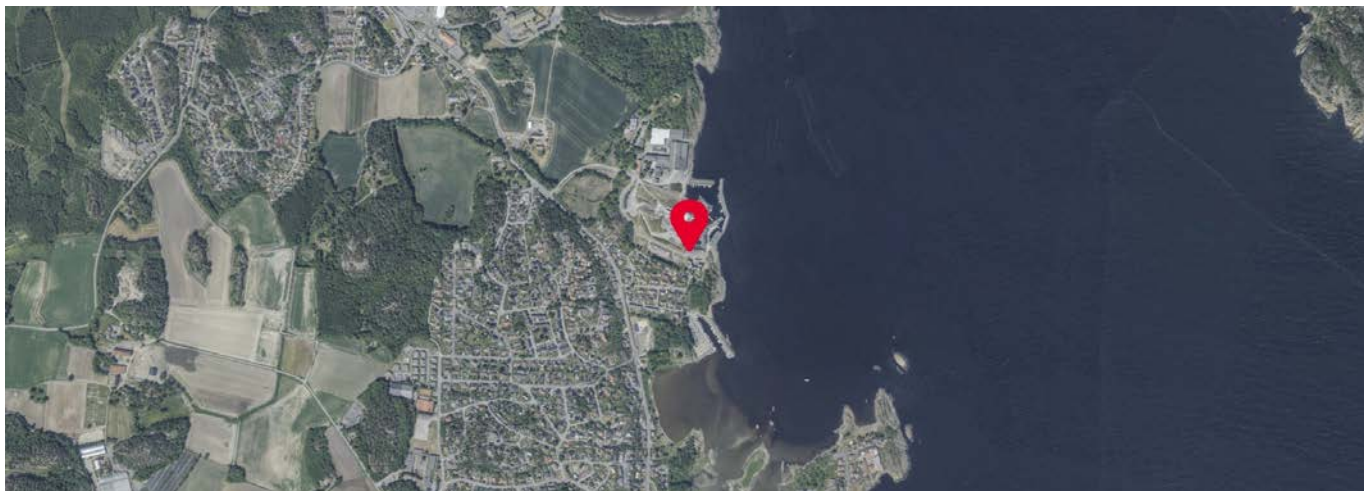
0%

43%

Agnes/Brunla
Stavern
Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



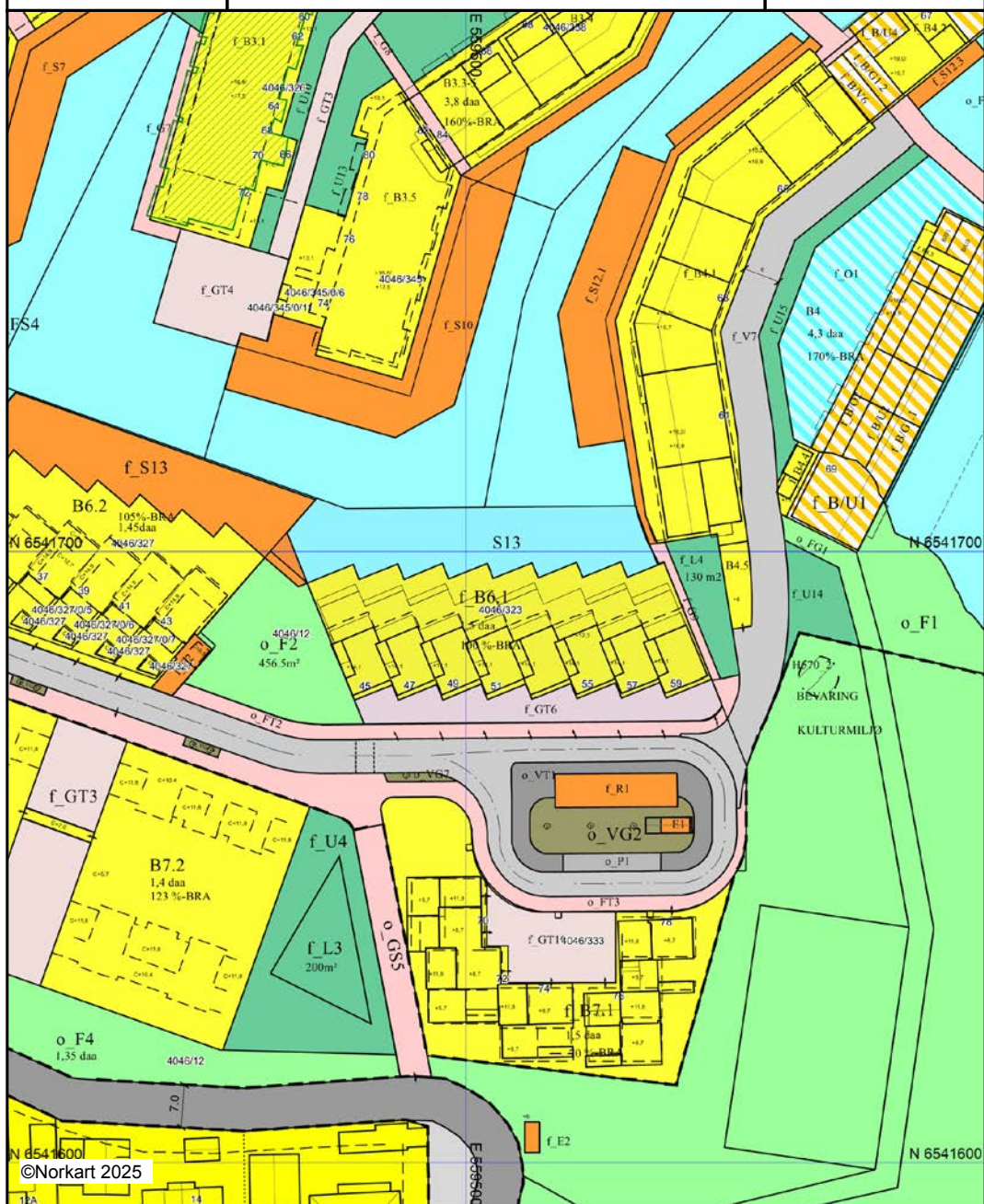
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4046/323/0/2
Adresse: Agnes brygge 47
Dato: 19.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	
	Friområder
	Friområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)	
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)	
	Felles gangareal
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)	
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Energianlegg
	Renovasjonsanlegg
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg	
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gatetun
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Molo
	Parkering
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)	
	Turdrag
	Turveg
	Friområde
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag	
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Angitt formål i sjø og vassdrag/ andre angitte formål
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)	
	Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE	
	Angitt hensynsgrense
	Regulerthøyde
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formåls grense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert fotgjengerfelt
	Bru
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Regulert nytt tre
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnytting
	Påskrift bredde
	Påskrift kotehøyde
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Bygningmessige anlegg	
	Vegg frittstående
Tiltak	
	BygningTiltak
Bygninger	
	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Bygningsavgrensning for tiltak
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	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	Saksnr.	Merk.
23.10.2013	133/13	Vedtatt av kommunestyret
17.12.2013	241/13	Område B1 – B4 og B6
09.09.2014	146/14	Utfylling av molo
22.08.2017	132/14	Byggehøyder, kyststi, uteoppholdsareal, båtplasser, rekkefølgekrav
16.02.2021	048/21	§ 2.5, § 3.1 og § 4.2
06.12.2022	228/22	Felt B3.1 og B3.2
27.08.2024	144/24	Felt B6.2 – B6.4

§ 1 – GENERELT

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

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

I BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

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

II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

III GRØNNSTRUKTUR

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

IV BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

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

§ 1.2 Planens hensikt

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

§ 2 – FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Generelle bestemmelser

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

§ 2.2 Dokumentasjonskrav sikkerhet / stabilitet og forurensning

2.2.1 Geotekniske forhold – krav til prosjektering og utførelse.

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

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

Geoteknisk kategori 2 gir ifølge Eurokode 7 pålitelighetsklasse / konsekvensklasse 2. Dette blir grunnlaget for kontrollklasse og 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 poretryksmålere og ev. utføre deformasjonsmålinger.

d) Lokal stabilitet – utgraving:

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

e) Lokal stabilitet – utfylling i sjø:

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

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

Geoteknisk sakkyndig skal følge opp anleggsarbeidene.

Utfylling i sjø må utføres etter detaljerte prosedyrer og løpende kontroll av poretrykk, samt 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 (traffiksikkerhet og konflikt mellom trafikantgrupper), sikkerhet generelt og forurensning. Disse reguleringsbestemmelser stiller en rekke krav i denne forbindelse.

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

2.2.3 Sikkerhet etter byggeperioden

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

2.2.4 Dimensjonerende sjøvannsnivå – fundamenteringsnivå

Direktoratet for samfunnssikkerhet, DSP, har angitt havstigning innen 2100 som beskrevet i rapporten «Havstigning. 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 Oslo-området innebærer ca 10 cm økning. Ihht DSBs vurderinger vil dette bety at maks. stormflo kan komme opp i c+2,81. Denne vannstanden er absolutt høyeste vannstand (bølgetopp) ved største stormflo med 200 års 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 forurensede masser skal godkjennes av Larvik Kommune
- b) Forurensede masser skal transporteres til godkjent deponi.
- c) For anlegg- og byggefasen må det for det enkelte område utarbeides et miljøoppfølgingsprogram med nødvendig etterkontroll.

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

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

§ 2.3 Rekkefølgekrav

- a) Det tillates gitt midlertidig brukstillatelse på inntil 22.000 m² bolig før følgende er bygget:
 - Ny rundkjøring skal være opparbeidet ihht detaljert byggeplan godkjent av Statens vegvesen.
 - Planfri kryssing av Fv 301 med tilhørende busslomme.
 - Hovedatkomstveien V1 ned til kryss med vei V2 er opparbeidet ihht planer godkjent av Larvik kommune, jfr. Punkt 6 i utbyggingsavtalen.
 - g/s-vei langs Fv 301 frem til busslomme.
- b) Før innflytting av første bolig innenfor planområdet skal følgende anlegg være ferdig opparbeidet ihht godkjente planer av Statens vegvesen og/eller Larvik kommune, jfr. Punkt 6 i utbyggingsavtalen:
 - Utforming av busstopp i syd med tilhørende adkomst.
 - g/s-vei langs vei V1
 - atkomstvei V2 inkl g/s-vei/fortau på minst en side og rundkjøring, fortau og nedkjøring til p-anlegg fra kryss med V1, V7 og B/V6.
 - del av gangvegen G1 gjennom det aktuelle utbyggingsområdet og utligningsbassenget (O1)

Dette innebærer opparbeiding av et sammenhengende g/s-vei system til/fra området B4 inkl. planfri kryssing av Fv 301.
- c) Innen 1 år etter at inntil 22.000 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 (B3-4 og B6.1-B6.4) beregning som viser at parkeringskravene er oppfylt.
- e) Uteoppholdsareal (MUA)
For områdene avsatt til boligformål (B3-4 og B6.1-B6.4) beregning som viser at kravene til uteoppholdsareal (MUA) er oppfylt.
- f) For øvrig vises det til kravene som fremkommer av disse reguleringsbestemmelser.

§ 2.5 Krav til byggeområder, generelle bestemmelser

- a) Tillatt utnyttelse (%-BRA) for hvert delfelt er angitt på plankartet.
- b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen og med maksimale byggehøyder som angitt på plankartet. Det tillates utstikk, karnapp og balkonger på inntil 1,2 m ut over byggegrensen/formålsgrensen på deler av fasaden.
- c) Pga. flomfare skal områdene avsatt til boligformål, B3-4 ha overkant gulv i 1. etg. Over c+3,1. Det tillates etablering av parkeringskjellere under c+3,1. I parkeringskjellere tillates etablert boder, lager og tekniske rom som utføres slik at de tåler ekstremvannhendelser opp til c+2,8.
- d) Bebyggelsen i B3-4 utføres i hovedsak med skråtak, men i B6.1 – B6.4 er flate tak. Maks mønehøyde (gesimshøyde for flate tak) er angitt i reguleringsplanen.

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

- e) Store bygningsvolumer skal utformes slik at bebyggelsen fremstår som oppbrutt med variasjon fasade og gesims..
- f) Eventuelle pumpestasjon skal søkes innpasset i terreng/landskap eller ny bygningsmasse og må utføres slik at de fungerer ved vannstander opp til c+3,0 (c+2,8 i felt B6,1- B6.4)
Trafostasjon, felt E1, ligger på terreng ved rundkjøringen i syd og har laveste gulv på c+2.8.
- g) Bruksareal liggende under c+2,5, samt i øvrige underetasjer hvor avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre en 0,5 m, skal ikke inngå 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 m²:	0,6 p-plass
BRA 60-85 m²:	1,0 p-plass
BRA ≥ 85 m²	1,6 p-plass

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

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

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

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

§ 2.8 Uteoppholdsareal

- a) For boligområdene skal det avsettes:
 - Felt B1-4, minimum 20 m² uteoppholdsareal pr. Boenhet (MUA). Minimum 10 m² skal etableres som privat uteoppholdsareal for den enkelte boenhet. Arealet skal ha best mulig orientering i forhold til sol og lysinnfall. Resterende uteoppholdsareal, min. 10 m² pr. boenhet, skal etableres som felles uteareal på markplan/takterrasse. Minimum 30% skal etableres på markplan. Arealet skal etableres innenfor område avsatt til bolig inkl. fellesareal (f). Felt B3.3 grenser til felt T3, og derfor tillates det min. 10 m² MUA pr. boenhet over 50 m² og 5 m² for 2 stk. boenheter under 50 m². Arealet kan ligge på terreng, takterrasse og/eller balkong.
 - Felt B6.2-B6.4, minimum 80 m² uteoppholdsareal pr. boenhet (MUA), hvorav en del av arealet skal være sammenhengende og utgjøre minimum 40 m².
 -
- b) Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for opphold og lek. Arealene skal ha 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 B3 etableres på felt L3 og for felt B4 etableres på felt L4. Arealene inngår ikke i beregningen av MUA og kommer i tillegg til disse.

Nærlekeplass for felt B6.2-B6.4 opparbeides utenfor planområdet i planID 201009 på felt L3 (200m²) i tilstøtende reguleringsplan, PlanID 201009. Arealene inngår ikke i beregningen av MUA og kommer i tillegg til disse.
- b) I friområdet mot Lillevik skal det etableres en kvartalslekeplass på min. 2,5 daa (område F1 i reguleringsplan for Sjøparken Agnes, PlanID 200805, dat. 30.04.2008).
- c) Alle lekeplassene skal være i samsvar med kvalitetskravene til leke- og uteoppholdsarealer slik disse er fastsatt i kommuneplanens arealdel for Larvik. Videre skal de være utformet og vedlikeholdt slik at de er egnet for helårsbruk.
- d) Lekeplassene skal i størst mulig grad 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 B3-B4 tillates bygd ut med leiligheter (blokkbebyggelse)
- b) For de samlede feltene inkl. fellesarealer gjelder: B3 160%-BRA og B4 170%-BRA. Byggegrense og byggehøyder som angitt i detaljert reguleringsplan. Bebyggelsen med 3 etasjer kan ha mønehøyder som varierer fra c+16,8 til c+17,5. Bebyggelse med 4 etasjer (maks. 15% av bebygget areal) kan ha mønehøyder som varierer fra c+19,7 til c+20,4.
1. etasjes gulvnivå skal ikke ligge lavere en c+3,1.
- c) Utkraging/balkonger kan bygges inntil ,2 m utenfor vegglinn fra 2,7 m over terreng. Det tillates etablering av takhager/takterrasser.
- d) Feltene B/V6 og B/G1 har vei under bebyggelsen med fri kjørehøyde min. 4.25 m.
- e) Feltene B/U1 – B/U4 har leiligheter fra plan 2 (c+5,9) med adkomst fra felt B4.2 – B4.4. Det tillates nødvendige bærekonstruksjoner på uteoppholdsarealet under bebyggelsen.
- f) Feltene B/O1 – B/O2 og B/G1.1 har leiligheter fra plan 2 (c+5,9) med adkomst fra felt B4.3-4.
Det tillates nødvendige bærekonstruksjoner på gangvei og i utligningsbassenget under bebyggelsen. Gangveien G1 skal ha fri høyde på min. 2,7 m.

- g) Felt B/FS1 har leiligheter fra plan 2 (c+5,9) med adkomst fra felt B4.2. Det tillates nødvendige bærekonstruksjoner og 2 båtplasser B/F S1, henhold til vedtak Planutvalget 29.06.20, sak 990/20.
- h) Inntil 30% av bruksarealet i den enkelte boenhet i 1. eller 2. etasje tillates benyttet til kontor, utstilling, galleri, utsalg og lignende som ledd i egen virksomhet. All publikumsrettet virksomhet skal ha nødvendig 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. kafé, underholdning, kulturaktiviteter. Aktivitet og støyende virksomhet til sjanse 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 takside og utføres i glass. Det tillates ikke etablert pergola eller andre konstruksjoner på takterrasser.

§ 3.3 Energianlegg og renovasjon, felt R1 og E2:

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

§ 3.4 Småbåtanlegg, felt S9 – S13:

- a) Privat småbåtanlegg for bruk av beboerne innenfor planområdet med adkomst fra tilstøtende trafikkområder i sjø.
- b) Før anleggelse av småbåtanlegget skal det fremlegges en plan som viser antall båtplasser og at tilfredsstillende adkomst, fremkommelighet og manøvreringsforhold/-areal er ivarettatt. 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 tiliggende fellesarealer/gatetun og godkjennes i forbindelse med utomhusplan. Tilgjengelighet for andre enn beboere og utrykningskjøretøy tillates regulert med bon el.lign.
- c) V2 adkomstvei til B4, B6 og B7.1. Rundkjøringen i øst er enveiskjørt.
- d) Avkjørsler er vist på plankartet. Avkjørsel til felt GT6 tillates lagt i nedsenket felt over fortau hvor de kjørende har vikeplikt for gående. Midlertidige nedkjørsler til p-kjeller for felt B1-3 tillates grunnet utbygging i flere byggetrinn.

Detaljert avkjørselsplan skal utarbeides og godkjennes i forbindelse med byggesak.

§ 4.2 Torg, fortau, gatetun og gangvei

- a) Torg/plasser på øyene B1-3, felt T1-3, skal være offentlig tilgjengelige og tilrettelagt for opphold/rekreasjon. Felt T1 trappes ned mot kanalen i vest.
- b) Fortau, FT 1, langs den planlagte bukta skal opparbeides med gode kvaliteter med hensyn til utforming og materialvalg, og tillates etablert med tredekke.
- c) G1.1 og G1.2 er offentlig gangvei med bredde min. 3.5 m som knyttes sammen med turvei FT1. Deler av gangveien opparbeides som molo, og har utforming og bredde ihht marinteknisk vurdering.
- d) Fortau, FT2 og FT3 skal opparbeides ihht Larvik kommunes retningslinjer.

§ 5 – GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Friområde

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

§ 6 – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 6.1 Friluftsområde i sjø

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

§ 6.2 Utligningsbasseng

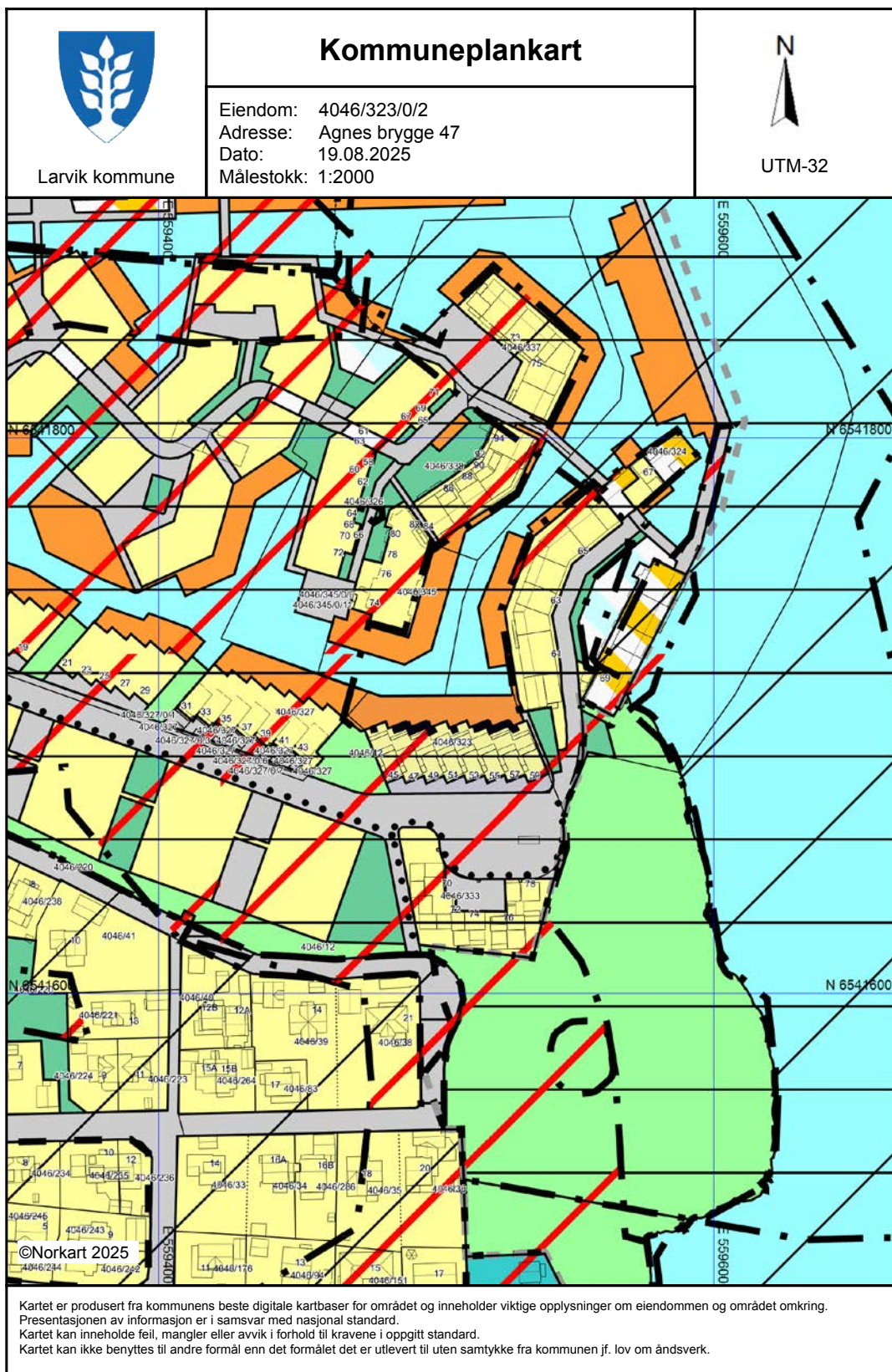
Felt O1 er utligningsbasseng for håndtering av overskylling av bølger. I normalsituasjon skal vannstanden ligge på c+0. Felt O1 har direkte forbindelse til friluftsområde i sjø, felt FS1, i en bredde på min. 15 m målt ved c+0.

Larvik kommune, arealplan, 27.08.2024

LARVIK KOMMUNE

Arealplan


Hege Eick
virksomhetsleder



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Turdrag - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Småbåthavn - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende
-  Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2)

-  Faresone grense
-  Angitthensynsgrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

Kommune: 3909 Larvik

Eiendom: 3909/4046/323/0/2

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

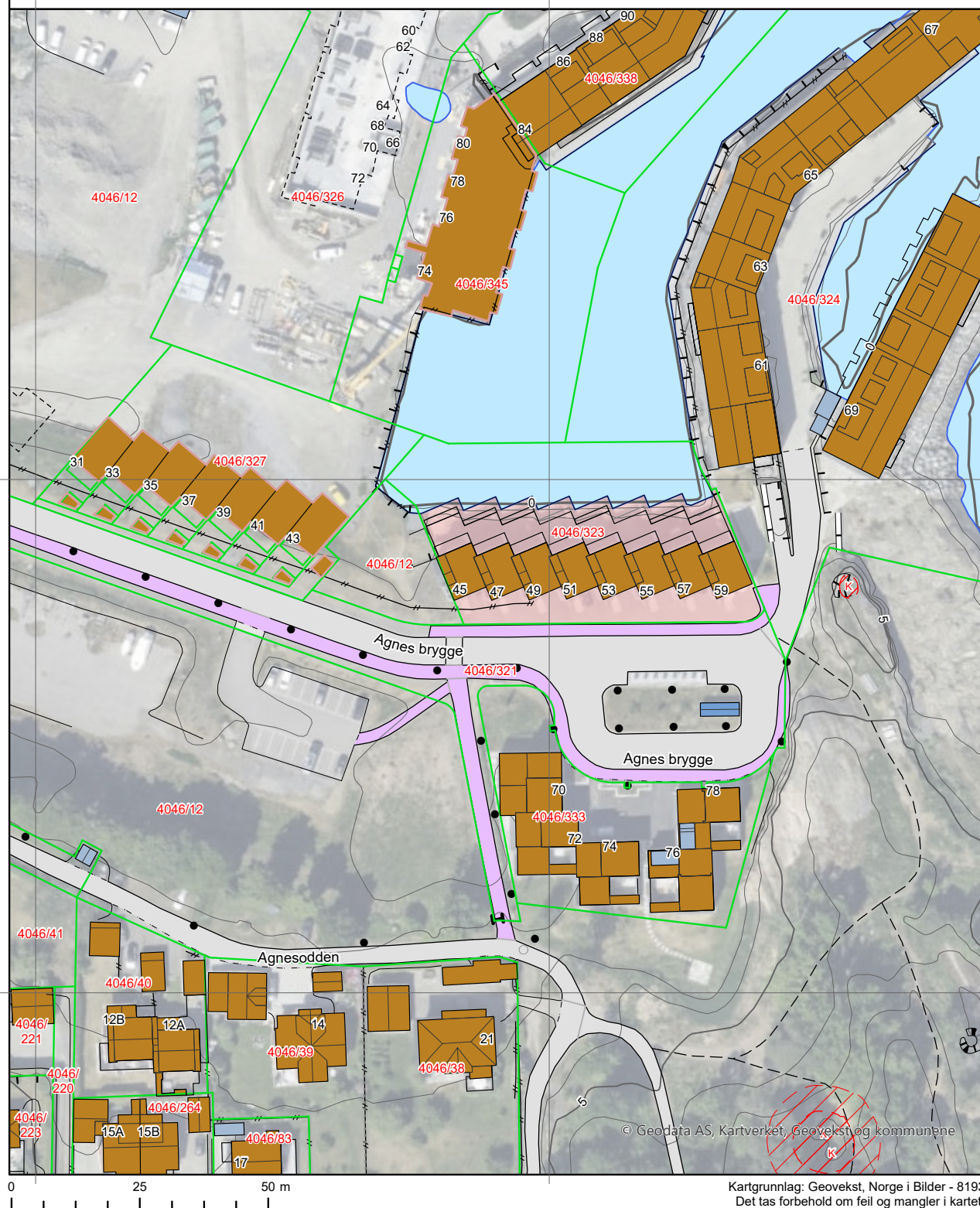
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 19.8.2025



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

Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/4046/323/0/2

Eiendomsgrenser

- | | | | |
|---|--------------------------------|-------|---------------|
| — | Middels - høy nøyaktighet | - - - | Vannkant |
| — | Mindre nøyaktig | - - - | Vegkant |
| — | Lite nøyaktig | | Fiktiv grense |
| — | Skissenøyaktighet eller uvisst | | Teigdelelinje |
| — | Omtvistet grense | | Punktfeste |

— — — Vannkant

— — — Vegkant

..... Fiktiv grense

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 19.8.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



ØY 4, HUS BC

SJØHUS 1-8

FASADE SYD-VEST

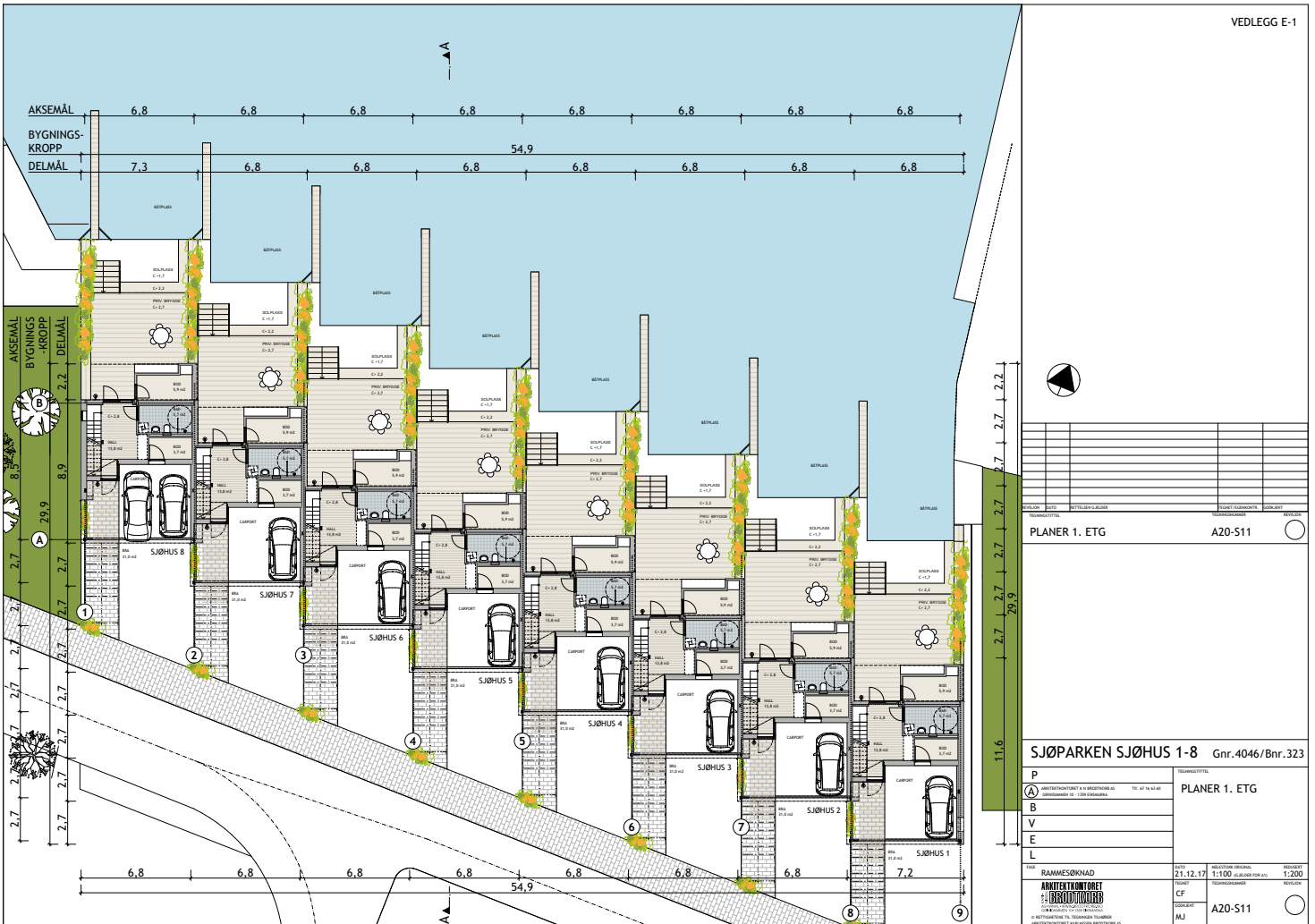


SJØHUS 1-8

FASADE NORD-ØST

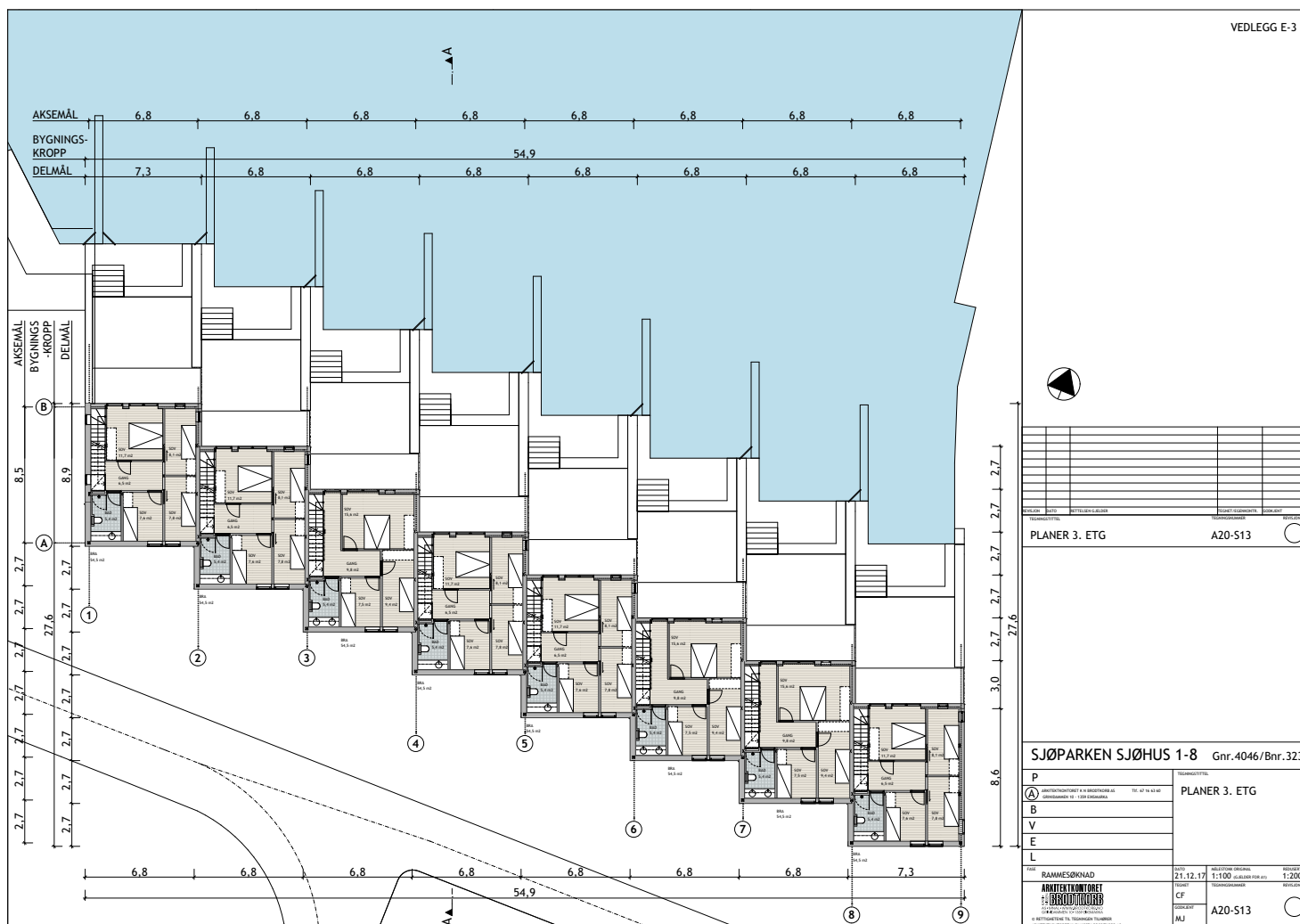
----- EKSISTERENDE TERRENG, CA. C+2

PROSJEKT: SJØPARKEN SJØHUS 1-8		Gnr. 4046 Bnr. 323		FASE:		RAMMESØKNAD	
TEGNING: FASADE SYD-VEST OG NORD-ØST		MÅL A3: 1:200		TEGN.NR.		ARKITEKTKONTORET BRØDTKORB AS-MINAL • WWW.BRODTCORB.NO GRUNNEN 10 • 1369 EIKMARKA	
DATO: 21.12.17		SIGN: CF/MJ		A41-S12			
REVIDERT DATO:		SIGN:		REV:			



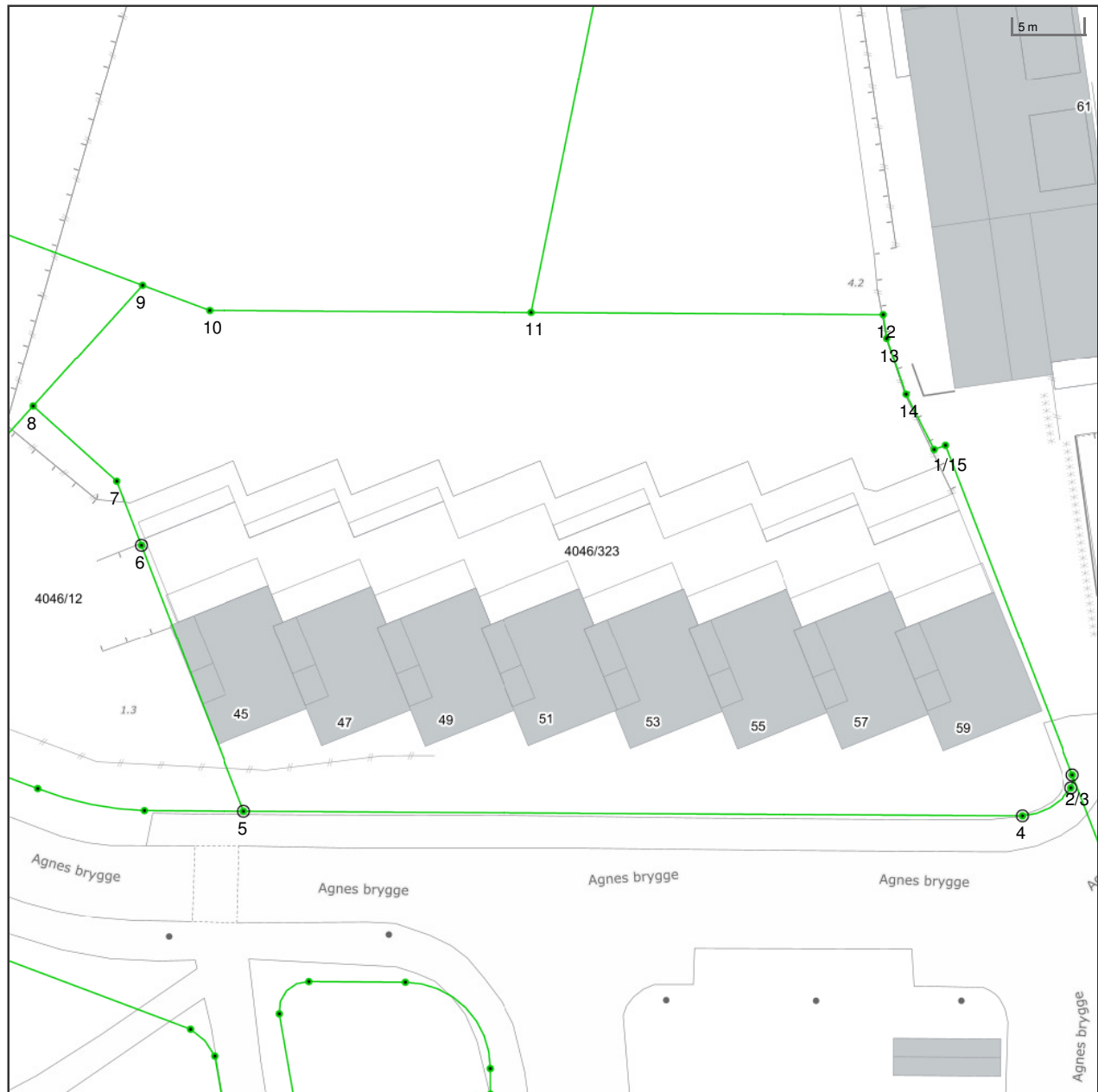








Eiendomskart for eiendom 3909 - 4046/323//2

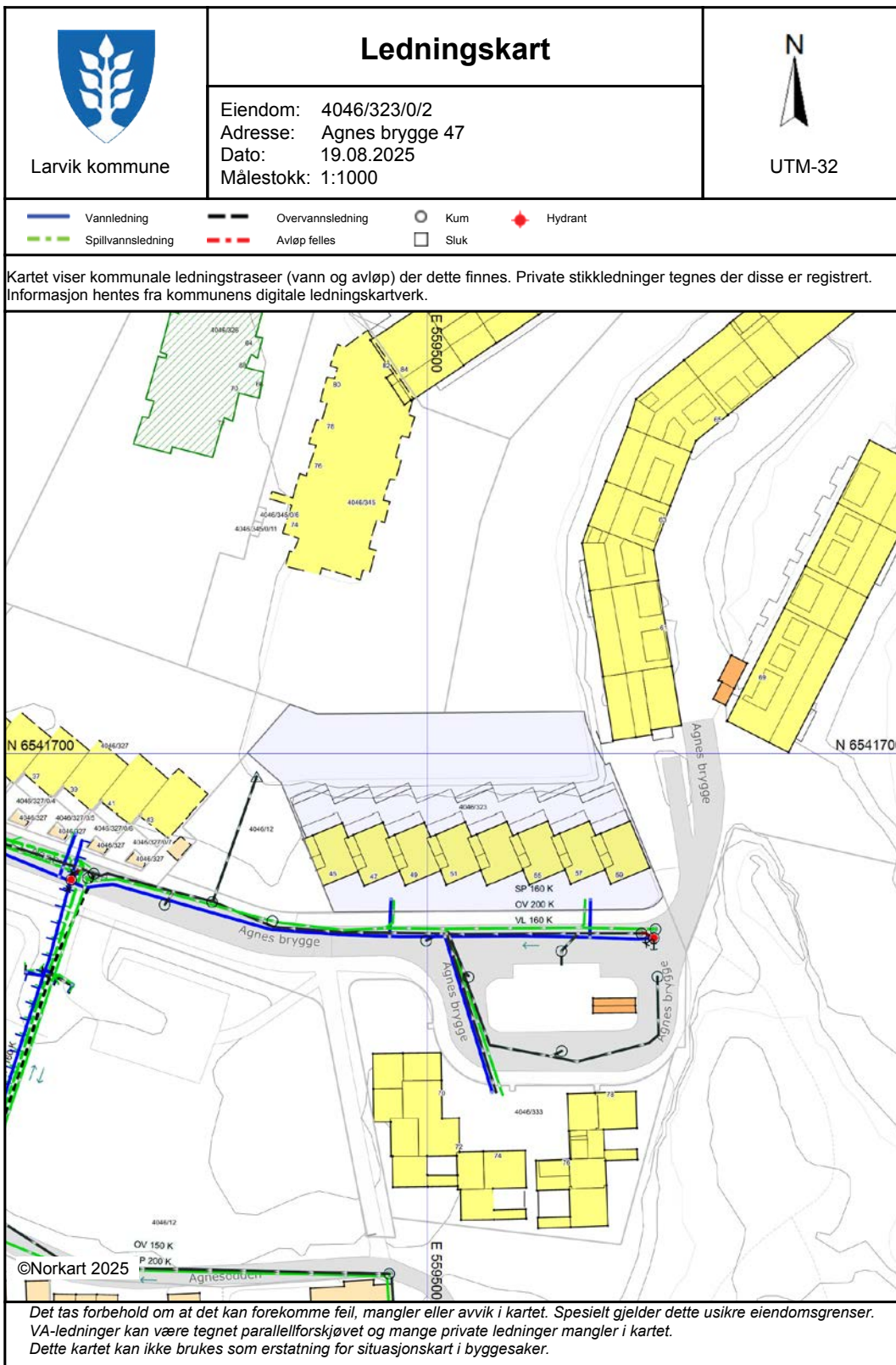


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		2 096,70 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6541701,8	Øst	559496,6
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6541698,27	559532,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,85			
2	6541675,21	559541,79	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,88			
3	6541674,3	559541,71	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,95		6,33	
4	6541672,28	559538,28	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,12		5,13	
5	6541671,75	559483,39	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	54,89			
6	6541690,38	559475,86	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,09			
7	6541694,85	559474,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,82			
8	6541700,03	559468,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,90			
9	6541708,68	559475,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,50			
10	6541706,99	559480,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,05			
11	6541707,2	559503,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,69			
12	6541707,43	559527,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,81			
13	6541705,76	559528,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,69			
14	6541701,81	559529,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,20			
15	6541697,96	559531,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,36			



Innkalling til årsmøte for regnskapsåret 2024 for Sameiet Sjøparken Sjøhus 45-59

Årsmøte

Det innkalles herved til årsmøte i Sameiet Sjøparken Sjøhus 45-59:

Fredag 23.05.2025 18:00 på teams

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

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

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

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 leder for 2 år

Styreleder Morten Beck er på valg. Valg for 2 år.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Dag Petter Horni er på valg. Valg for 1 år.

5. Godtgjørelse

Informasjon fra styret for året 2024 Sameiet Sjøparken Sjøhus 45-59

Generelle opplysninger om Sameiet Sjøparken Sjøhus 45-59

Sameiet ligger i Larvik kommune. Sameiets formål er å ivareta interessene til sameiet som fellesskap og de enkelte seksjonseierne. Sameiet består av 8 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922164916. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 4046/323.

Styret

Siden forrige årsmøte har sameiets styre bestått av:

Styreleder, Morten Beck
Styremedlem, Morten Dahl
Styremedlem, Ann Kristin Hanto Lindahl
Varamedlem, Dag Petter Horni

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 morten.beck@me.com eller telefon 95260650.

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt møter etter behov. Det er avholdt 1 møte.

Saker som styret har arbeidet med:

- a. Det er inngått avtale om bytte av filter og service på ventilasjonsanleggene.
- b. Deltatt på møter i Sjøparken Driftsforening.
- c. Bistand til Sjøparken Driftsforening med å forhandle og utarbeide avtale vedrørende Heime.
- d. Utarbeidet kommentarer til endinger i reguleringsplaner sommer 2024 og vinter 2025.
- e. Delta i en arbeidsgruppe med bl.a. representanter fra Sjøparken Driftsforening og Agnes Utvikling AS vedr. blåskjellkonsesjonen til Norwegian Mussel Company AS.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for sameiet er, i henhold til kontrakt, utført av Larvik Boligbyggelag. Sameiet har med virkning for kalenderåret 2024 sagt opp avtalen med ekstern revisor.

Forsikring

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

Boligomsetning og utleie

I 2024 har det blitt omsatt en seksjon i sameiet. Styret ønsker Celina Sannerud og Patrick Solrunarson velkommen.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

MinSide

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

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

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

Budsjett

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

Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Sameiets styre foreslår at sameiets overskudd overføres sameiets annen egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2024 / 05.05.2025
Styret i Sameiet Sjøparken Sjøhus 45-59

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 for Sameiet Sjøparken Sjøhus 45-59

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		287 520	287 520	288 000	284 000
Innkrevd kontingent		42 240	28 032	42 000	46 000
Sum inntekter		329 760	315 552	330 000	330 000
Kostnader					
Personalkostnader	1	0	0	1 000	1 000
Styrehonorar		0	0	8 000	8 000
Revisjonshonorar		2 928	5 574	6 000	5 000
Forretningsførerhonorar		42 042	40 044	42 000	44 000
Vedlikehold	2	20 068	33 616	48 000	56 000
Kabel-tv og bredbånd		56 725	52 277	55 000	58 000
Forsikring		39 500	35 605	37 000	42 000
Energi og strøm		22 830	24 548	22 000	23 000
Andre driftskostnader	3	45 138	44 658	53 000	53 000
Sum kostnader		229 231	236 322	272 000	290 000
Driftsresultat		100 529	79 230	58 000	40 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 230	1 197	2 000	5 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		4 230	1 197	2 000	5 000
Arsresultat		104 759	80 427	60 000	45 000

Resultatdisponering:

Se egenkapitalnote

Balance pr 31.12.24 for Sameiet Sjøparken Sjøhus 45-59

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		40 174	26 251
Sum fordringer		40 174	26 251
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		481 497	375 045
Sum bankinnskudd og kontanter		481 497	375 045
Sum omløpsmidler		521 671	401 295
SUM EIENDELER		521 671	401 295

Balanse pr 31.12.24 for Sameiet Sjøparken Sjøhus 45-59

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	4	492 320	387 561
Sum egenkapital		492 320	387 561
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 435	0
Leverandørgjeld		22 785	9 493
Annen kortsiktig gjeld		3 131	4 241
Sum kortsiktig gjeld		29 351	13 734
Sum gjeld		29 351	13 734
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		521 671	401 295

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 rentendringer.

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

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
--	------------------	------------------

Ansatte

Boligselskapet har ingen ansatte.

Note 2 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold brygge	9 488	13 266
Vedlikehold ventilasjon	10 581	20 350
Sum	20 068	33 616

Note 3 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Velforeningskontingent	42 240	42 240
Kontingent NBBL	798	798
Bank- og betalingsgebyr	2 100	1 620
Sum	45 138	44 658

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital pr. 01.01	387 561	307 134
+/- Årets resultat	104 759	80 427
Sum egenkapital pr 31.12	492 320	387 561

Note 5 - Kontantstrømsanalyse (disponible midler)

Arsregnskapet 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	387 561	307 134	387 561	492 320
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	104 759	80 427	60 000	45 000
B. Årets endring disponible midler	104 759	80 427	60 000	45 000
C. Disponible midler	492 320	387 561	447 561	537 320

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sjøparken Sjøhus 45-59.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sjøparken Sjøhus 45-59

Styreleder	Morten Beck (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Ann Kristin Hanto Lindahl (sign.)	15.03.2025
Styremedlem	Morten Dahl (sign.)	06.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sjøparken Sjøhus 45-59 fredag 23.05.2025 kl. 18:00 - på teams.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede:8
Antall stemmeberettigede tilstede:8
Antall fullmakter:0
Totalt antall stemmeberettigede:8

Vedtak:

Årsmøte er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt:

Morten Beck

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Til møtetreferent ble valgt:

Dag Horni

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt:

Bjørn Ove Larsen og Morten Beck

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

2. Informasjon fra styret

Styret informerte om at oljing/beising i carporten utsettes til det er behov for det. Alle skal olje/beise samtidig og med samme beis.

Det vurderes innhenting av forslag til vind-skjerming på takterassen.

Det ble informert om at det diskuteres padle-bane på området, men det er ikke vedtatt og vil kunne være ett av flere forslag til aktiviteter i Sjøparken. Et nytt "et sted å være" vurderes.

Formannen informerte om blåskjellanlegget som stadig blir større og tar mye plass utenfor Sjøparken. Det er etablert en arbeidsgruppe med bl.a. representanter fra Sjøparken Driftsforening og Agnes Utvikling AS vedr. blåskjellkonsesjonen til Norwegian Mussel Company AS.

Vedtak:

Informasjon tatt til etterretning.

3. Årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder er på valg.

Vedtak:

Til styreleder ble Morten Beck valgt for 2 år.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Dag Petter Horni er på valg.

Vedtak:

Dag Petter Horni ble valgt til varamedlem for 1 år.

5. Godtgjørelse

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt godtgjørelse til styreformannen på kr 8.000,-

Protokoll for Sameiet Sjøparken Sjøhus 45-59

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Morten Beck (sign.)	25.05.2025
Sekretær	Dag Petter Horni (sign.)	25.05.2025
Protokollvitne	Bjørn Ove Larsen (sign.)	26.05.2025

Innkalling til årsmøte for regnskapsåret 2023 for Sameiet Sjøparken Sjøhus 45-59

Årsmøte

Det innkalles herved til årsmøte i Sameiet Sjøparken Sjøhus 45-59:

Torsdag 30.05.2024 19:00 på i lokalene til Sjøparken "Et sted å være"

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

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

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

4.2 Valg av varamedlem for 1 år

4.3 Valg av 2 representanter til årsmøte i Sjøparken Driftsforening

4.4 Valg av valgkomite

5 Godtgjørelse

6 Revisor i sameiet

1. Konstituering

Velkommen til årsmøte 2024.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:

Antall stemmeberettigede:

Antall fullmakter:

Forslag til vedtak: Årsmøte er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

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

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

Forslag til vedtak: Møtet lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tatt til etterretning.

3. Årsregnskap

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Morten Dahl er på valg

Styremedlem Ann Kristin Hanto Lindahl er på valg

4.2 Valg av varamedlem for 1 år

Varamedlem Dag Petter Horni er på valg

4.3 Valg av 2 representanter til årsmøte i Sjøparken Driftsforening

4.4 Valg av valgkomite

5. Godtgjørelse

6. Revisor i sameiet

Sameiet er så lite at vi er ikke pålagt å ha revisor.

Forslag til vedtak: Styret forslår at sameiet ikke har revisor

Informasjon fra styret for året 2023 Sameiet Sjøparken Sjøhus 45-59

Generelle opplysninger om Sameiet Sjøparken Sjøhus 45-59

Sameiet ligger i Larvik kommune. Sameiets formål er å ivareta interessene til sameiet som fellesskap og de enkelte seksjonseierne. Sameiet består av 8 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922164916. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 4046/323.

Styret

Siden forrige årsmøte har sameiets styre bestått av:

Styreleder, Morten Beck
Styremedlem, Morten Dahl
Styremedlem, Ann Kristin Hanto Lindahl
Varamedlem, Dag Petter Horni

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 morten.beck@me.com eller telefon 95260650.

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt møter etter behov. Det er avholdt 1 møte.

Saker som styret har arbeidet med:

- a. Kontakt med vaktmester ved. filterbytte i ventilasjonsanleggene, frostsikring av utriggere på bryggene m.v.
- b. Innhente tilbud om serviceavtale for ventilasjonsanleggene i Sjøhusene.
- c. Delta på møter med Driftsforeningen og representanter for styrene i de andre sameiene i Sjøparken.
- d. Formidle informasjon fra Driftsforeningen til beboerne via Min side.
- e. Bistå Driftsforeningen mht. avtale med Heime. Det vises til omtale i referatene på "Min side". Heime skriver følgende på sin hjemmeside.

"Heime ble etablert i 2020 og er et innovativt proptech-selskap som har som mål å skape nabolag der fellesskap og sosial bærekraft blomstrer. Vi tilbyr en unik nabolagsplattform som forener beboere, styret og utbyggere gjennom praktiske verktøy og engasjerende aktiviteter. Ved å organisere og optimalisere bruken av fellesareal, fremme delingsøkonomi og skape meningsfulle sosiale opplevelser, bidrar vi til å bygge sterke og levende nabolag der alle føler seg hjemme."

<https://www.heime.com/>

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

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

Boligomsetning og utleie

I 2023 har det ikke blitt omsatt boliger i sameiet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

MinSide

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

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

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

Budsjett

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader (budsjett i 2024). Tallene er vist i egen kolonne i årsregnskapet.

Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Sameiets styre foreslår at sameiets overskudd overføres sameiets annen egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2023 / 14.04.2024
Styret i Sameiet Sjøparken Sjøhus 45-59

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2023 for Sameiet Sjøparken Sjøhus 45-59

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde fellesutgifter		287 520	287 520	288 000	288 000
Innkrevd kontingent		28 032	28 032	28 000	42 000
Sum inntekter		315 552	315 552	316 000	330 000
Kostnader					
Personalkostnader	1	0	0	1 000	1 000
Styrehonorar		0	0	8 000	8 000
Revisjonshonorar		5 574	4 542	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		40 044	37 086	39 000	42 000
Vedlikehold	2	33 616	16 130	40 000	48 000
Kabel-tv og bredbånd		52 277	48 386	51 000	55 000
Forsikring		35 605	33 472	36 000	37 000
Energi og strøm		24 548	25 440	25 000	22 000
Andre driftskostnader	3	44 658	36 240	55 000	53 000
Sum kostnader		236 322	201 296	260 000	272 000
Driftsresultat		79 230	114 256	56 000	58 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 197	26	0	2 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		1 197	26	0	2 000
Resultat		80 427	114 282	56 000	60 000

Resultatdisponering:

Se egenkapitalnote

Balanse pr 31.12.23 for Sameiet Sjøparken Sjøhus 45-59

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		26 251	24 167
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		375 045	305 406
Sum omløpsmidler		401 295	329 573
SUM EIENDELER		401 295	329 573

Balanse pr 31.12.23 for Sameiet Sjønparken Sjøhus 45-59

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	4	307 134	307 134
i rets resultat	4	80 427	0
Sum egenkapital		387 561	307 134
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte fellesutgifter		0	7 166
Leverandørgjeld		9 493	8 783
Annen kortsiktig gjeld		4 241	6 490
Sum kortsiktig gjeld		13 734	22 439
Sum gjeld		13 734	22 439
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		401 295	329 573

Larvik, 31.12.2023

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring og kostnadstidspunkt:

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Personalkostnader

Regnskap
2023

Regnskap
2022

Ansatte

Boligselskapet har ingen ansatte.

Note 2 - Vedlikehold

Regnskap
2023

Regnskap
2022

Vedlikehold brygge	13 266	7 875
Vedlikehold ventilasjon	20 350	8 255
Sum	33 616	16 130

Note 3 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Vaktmestertjenester	0	569
Velforeningskontingent	42 240	32 800
Kontingent NBBL	798	786
Bank- og betalingsgebyr	1 620	2 085
Sum	44 658	36 240

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital pr. 01.01	307 134	192 851
+/- i rets resultat	80 427	114 282
Sum egenkapital pr 31.12	387 561	307 134

Note 5 - Kontantsstrømsanalyse (disponible midler)

I regnskapet 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. Styrrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre styrrelsen på innkrevde fellesutgifter som den enkelte sameier betaler.

Nedenfor finner du oppstillingen over sameiets disponible midler:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	307 134	192 851	307 134	387 561
B: Endring disponible midler				
I rets resultat (se resultatregnskap)	80 427	114 282	56 000	60 000
B. I rets endring disponible midler	80 427	114 282	56 000	60 000
C. Disponible midler	387 561	307 134	363 134	447 561

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sjøparken Sjøhus 45-59.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sjøparken Sjøhus 45-59

Styreleder	Morten Beck (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Ann Kristin Hanto Lindahl (sign.)	13.04.2024
Styremedlem	Morten Dahl (sign.)	12.04.2024



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
P.O. Box 150
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Sjøparken Sjøhus 45-59

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sjøparken Sjøhus 45-59 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: L3HBQ-ZVD27-TVSSF-KN2KL-5HOW4-1HLYS



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

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 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.

Sandefjord
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

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-16 07:44:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L3HBQ-ZVD27-TVSSF-KN2KL-5HOW4-1HLYS

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sjøparken Sjøhus 45-59 torsdag 30.05.2024 kl. 19:00 - i lokalene til Sjøparken "Et sted å være".

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: Morten Beck, Morten Dahl, Anne Kristine Hanto Lindahl, Bente Ruud Jansen, Tore Ulstrup Jansen, Dag Horni.

Antall stemmeberettigede: 5

Vedtak:

Årsmøte er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Morten Beck

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Til møtetreferent ble valgt: Dag Horni

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Bente Ruud Jansen og Morten Beck

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

Godkjent

Vedtak:

Møtet lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Ble informert om Heime og de mulighetene det har. Dette kan være interessant for alle og kjekt å sette seg inn i.

Det jobbes med å fjerne blåskjellanlegget. En gruppe er satt opp som jobber med saken.

Vedtak:

Tatt til etterretning.

3. Årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Morten Dahl er på valg

Styremedlem Ann Kristin Hanto Lindahl er på valg

Vedtak:

Styremedlem ble valgt Morten Dahl for 2 år

Styremedlem ble valgt Ann Kristin Hanto Lindahl for 2 år

4.2 Valg av varamedlem for 1 år

Varamedlem Dag Petter Horni er vagt for ett år

Vedtak:

Til varamedlem ble valgt Dag Horni for 1 år.

4.3 Valg av 2 representanter til årsmøte i Sjøparken Driftsforening

Vedtak:

Til representant til Sjøparken Driftsforening ble valgt: Morten Beck

Til representant til Sjøparken Driftsforening ble valgt: Ann Kristin Hanto Lindahl

4.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Har ikke valgkomité.

5. Godtgjørelse

Styret foreslår at det ikke utbetales godtgjørelse.

Vedtak:

Det utbetales ikke godtgjørelse til styret.

6. Revisor i sameiet

Sameiet er så lite at vi er ikke pålagt å ha revisor.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt at sameiet ikke skal ha revisor.

Protokoll for Sameiet Sjøparken Sjøhus 45-59

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Morten Beck (sign.)	09.06.2024
Sekretær	Dag Petter Horni (sign.)	04.06.2024
Protokollvitne	Ann Kristin Hanto Lindahl (sign.)	04.06.2024
Protokollvitne	Morten Beck (sign.)	09.06.2024

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET SJØPARKEN SJØHUS 45-59

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Sjøparken Sjøhus 45-59 (**Sameiet**). Sameiet eier eiendommen gnr. 4046, bnr 323 i Larvik kommune (**Tomten**), og den der oppførte bebyggelse (**Bebyggelsen**). Tomten og Bebyggelsen omtales samlet som **Eiendommen**. Sameiet opprettes ved seksjoneringsbegjæring som tinglyses.

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

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Sameiet består av totalt 8 boligseksjoner. For hver seksjon/bruksenhet er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

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

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

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

Seksjonseier har rett til kjøp av båtplass utenfor egen seksjon/bruksenhet, når andelseiere i Sjøparken Bryggesameie har andeler for salg og iht. bryggesameiets vedtekter.

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 Bruksenheter og fellesarealer

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

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

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

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

2.3.3 Brygger med utriggere – rett til adkomst/fortøyning for nabo

Utriggere kan benyttes som adkomst/fortøyning for nærmeste naboenhet på motsatt side, men bruken må ikke skje på en slik måte at fortøyning vanskeliggjøres for den andre.

2.4.4 Rett til snuplass

Hver bruksenhet har rett til å benytte fellesareal mot vei som snuplass for kjøretøy ut fra egen seksjon. Det tillates derfor ikke noen form for installasjoner, blomsterkasser eller lignende som kan være til hinder for dette.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenheter

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, vindusruter, 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, sjakter 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 bruksenhets sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

På takterrassene, balkonger og på bryggene har seksjonseieren ansvaret for gulvbelegget begrenset ned til membranen og frem til konstruksjonsinstallasjoner. Seksjonseier er også ansvarlig for egen uttrigger og opphengs konstruksjon frem til betongen.

Seksjonseieren er også forpliktet til å holde sine terrasser, balkonger og brygger, 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 terrasse eller brygge 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 takhage/balkong/terrasse/brygge. 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 yttervegger, 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. Utskifting av vinduer og inngangsdører til bruksenhetene påhviler sameiet.

3.3 Parkering

Seksjonseier parkerer på egen grunn.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved Eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, bergvarmeanlegg, lys, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter, 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 seksjonseierne 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.

Kostnader til oppvarming av hver bolig vil fordeles etter brøk.

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

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

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

6. ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

6.2 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

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

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

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

7. STYRET

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av 2-3 medlemmer og 0-2 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

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

Utbygger har rett til, men ingen plikt til å ha en styrerepresentant i styret.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

7.3 Styremøter

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

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

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

8. HABILITETSREGLER FOR 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/screens o.l., 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 brygge i 1. etg. i yttervegg med trekledning, samt ved balkong i 2. etg. Det tillattes ikke montering av markiser på takhage, her anbefales det parasoll som solskjerming.

Følgende markiser og screens skal benyttes:

- Markise takterasse og 1.etasje: Casabox BX2000 eller tilsvarende. Duk farge 24 416, - med alle skinner og beslag farge RAL 7021.
- Screenduk alle vinduer: Tibelly Zip screen eller tilsvarende. Duk farge T 71611, - med alle skinner og beslag farge RAL 7021.

Leverandørforslag: Fram Persienne og Markise AS, Markisebutikken Celcius. Andre leverandører med tilsvarende produkter/farger kan også benyttes.

På brygge og balkong 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 vegglinje på balkong og 3,0 meter på brygge.

Det tillates ikke etablering av skillevegger eller leegger på brygge/balkong/takhage utover det som er levert i form av plantekasser og trappehus.

Vintergrønne vekster tillates med maks høyde 1 m. Det skal heller ikke settes opp vegger/beplanthning i tilknytning bruksenhetenes inngangsparti uten at det skjer som en samlet vedtatt plan for alle bruksenhetene, og hvor utforming/materialvalg er lik.

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

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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

11. MISLIGHOLD

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

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

12. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 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.

15. REVISJON OG REGNSKAP

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

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

18. MIDLERTIDIG VEDTEKTSBESTEMMELSE

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

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

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

 Larvik kommune		Ferdigattest (delegert vedtak) Vedtaksdato: 21.12.2019 Planutvalget saksnr: 1642/19 Vår ref.: 19/159049			
Ansvarlig søker: MER Arkitektur v/Maj Jøsok Drammensveien 130 0277 OSLO		Tiltakshaver: Agnes Boligutvikling AS Postboks 156 3291 STAVERN			
Ferdigattest er gitt for:					
Adresse: Agnes Brygge 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57 og 59		Gårdsnr.: 4046	Bruksnr. 323	Festenr.	Seksjonsnr.: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
Bygningsopplysninger					
Bygningsnummer: 300673569, 300673578, 300673581, 300673583, 300673584, 300673586, 300673587, 300673588			Tiltakets/ byggets art. Oppføring av rekkehus/sjøhus		
Dato for søknad om ferdigattest:		05.11.2019			
Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av «byggesak/planutvalget»					
Vedtaksdato: 05.03.2018			Delegert saksnummer. 247/18		
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.					
Informasjon om klageadgang Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.					
Sted Larvik	Dato 21.12.2019	Underskrift Anders Lund			
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur					

Kopi til

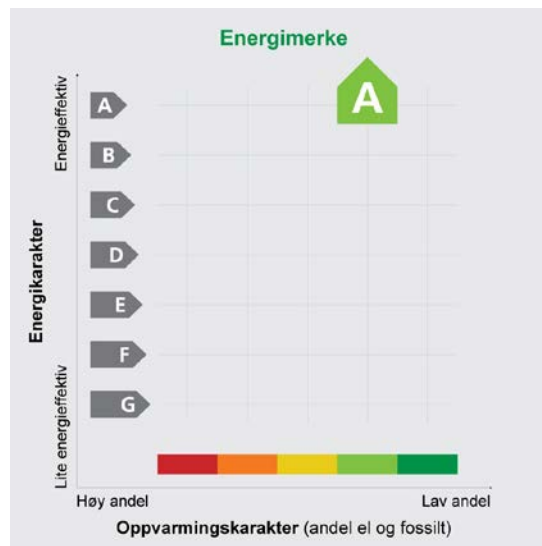
Agnes Boligutvikling AS

Postboks 156

3291

STAVERN

Adresse	Agnes Brygge 47
Postnr	3290
Sted	Stavern
Leilighetsnr.	
Gnr.	4046
Bnr.	323
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300673578
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-947984
Dato	07.11.2018



Innmeldt av Termoennergi Norge AS v/ Flerbruker

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

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

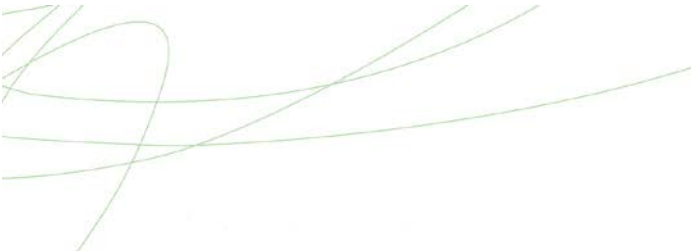
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

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

Gode energivaner

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

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.

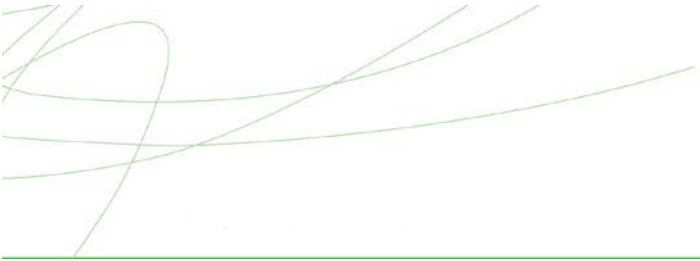
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

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 inneklima 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: SMÅHUS

Bygningstype: KJEDET ENEBOLIG

Byggeår: 2018

BRA: 133,0

Dato for lekkasjetallmåling: 31.10.2018

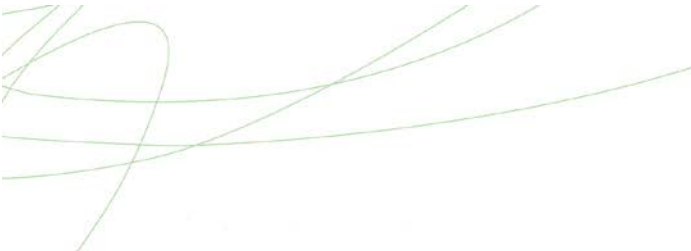
Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2010

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.010

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: Agnes Brygge 47
Postnr/Sted: 3290 Stavern
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 07.11.2018 17:54:03
Energimerkenummer: A2018-947984
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 4046
Bnr: 323
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300673578

Enhet

Inngangsverdi

Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)

MatrikkelEnhetsId

ByggId

BruksenhetsId

AdressId

VegAdressId

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

Kommunenr.	0712
Gnr.	4046
Bnr.	323
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Agnes Brygge 47
Postnummer	3290
Poststed	Stavern
Bygningsnr.	300673578
Bolignr.	H0101
Beskrivelse bolig/bygning	Agnes Brygge 47
Dato fil opprettet	07.11.2018
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	KJEDET ENEBOLIG
Byggeår	2018

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	140 m ²
Areal tak	54 m ²
Areal gulv	54 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	36 m ²
Oppvarmet BRA	133 m ²
Totalt BRA	133 m ²
Oppvarmet luftvolum	331 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,11 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,09 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,81 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	27,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	71,6 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,90 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	31.10.2018
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	284 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	55 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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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)	0,49
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,29
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,73
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,19
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,81
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 varmpumpe	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,94
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	3,89
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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	Sandefjord (Torp) (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.11.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,010
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**NettoEnergibudsjettPrKvm**

Romoppvarming	34,6
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	3,9
Varmtvann	29,8
Vifter	5,8
Pumper	1,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	104,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9088 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	68,23 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4325 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	65,01 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8659 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
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	9088 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9088 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	45,7 %
--------------------------------------	--------



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Agnes Brygge 47
3290 STAVERN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre