

Agnespassasjen 66, 3290 STAVERN

**Sjøparken - Ny 3-roms i 2. etasje
med god standard. Balkong og flott
utsikt til kanal. Garasje i
underetasjen. Heis.**



aktiv.



Eiendomsmegler

Aleksander Berg

Mobil 975 92 250

E-post aleksander.berg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

Prinsegata 2C, 3251 Larvik. TLF. 33 13 85 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 890 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 5 891 350,-
Felleskostn.: Kr 4 200,-
Selger: Grethe Larsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 68/73 kvm
Tomtstr.: 4235 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 4046, bnr. 326
Andelsnr.: 10
Oppdragsnr.: 1303250183

Sjøparken - Ny 3-roms i 2. etasje med god standard. Balkong og flott utsikt til kanal. Garasje i

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneh.:

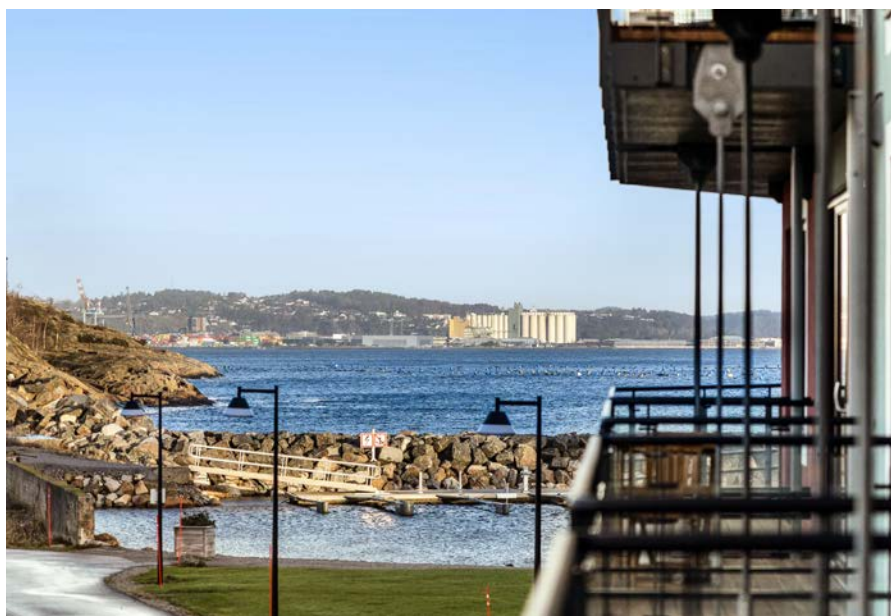
Gang, 2 soverom, bad/wc/vaskerom, bod/teknisk rom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til balkong.

Parkering og bod i parkeringskjeller. Det er heis i bygget.

Bygget er nylig ferdigstilt og innflyttingsklart. Leiligheten ligger fint til i prosjektet med gode solforhold og utsikt til kanalen utenfor og sjøen i retning Larvik.

Omgitt av vakker sjø og fine turområder på land er det i ferd med å oppstå et helt unikt boligprosjekt. Her vil du ha umiddelbar tilgang til sjø, strand, bading, kanalliv og tilgang til enestående friareal av svaberg, skog, stier, strender og kyststi. Sjøparken byr ellers på nytt treningssenter, café, brygghus, yoga, kampsport, buldring mm.

Annonsert med totalpris inkl. andel fellesgjeld.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	33
Budskjema	41

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Sportsbod

2. etasje

BRA-i: 68 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4235 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslagets tomt er selveiet og er fellesareal i borettslaget. Terrasser balkonger samt uteplasser ved inngangspartier og på svalganger er lagt til leiligheter som har dette illustrert på plantegningen. Fellesarealene er pent opparbeidet, med asfaltert adkomst, plen og beplantning. Nedre brygge mot kanal vil være offentlig tilgjengelig.

Beliggenhet

I fantastiske naturomgivelser i sjøkanten på Agnes mellom Stavern og Larvik tar prosjektet Sjøparken form. Omgitt av vakker sjø og fine turområder på land oppstår et helt unikt boligprosjekt.

Her har du ha umiddelbar tilgang til sjø, strand, bading, kanalliv og tilgang til enestående friareal av svaberg, skog, stier, badestrender og kyststi. Et maritimt miljø med alt fra utsikt til hav og Svenner, til rolig skjermet tilværelse langs kanalene. En unikplass å bo, tett på naturen, hvor både hverdag og ferie kan nytes!

Kort vei til Stavern sentrum med koselige handlegater, flere spisesteder, kafeer og et yrende liv om sommeren. Stavern er kjent for sine mange soldager, og er flere år kåret til årets sommerby. Strendene i og rundt Stavern er anerkjente og i sentrum er Corntin den mest kjente. Stranda ligger ved Fredriksvern hvor det er store gressletter for soling og lek. Det er to sandstrender i umiddelbar nærhet. Sommerstid går det rutebåt fra Stavern til Svenner fyr - et badeparadis som er verdt å oppleve.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Extra og Meny. Stavern sentrum har sjarmerende handlegater med et bredt utvalg av butikker. Det er ellers kort vei til Larvik sentrum som har alt av bymessige fasiliteter, gode kjøpesentre og servicetilbud. Området har god bussforbindelse til Stavern og Larvik m.m. Nærmeste holdeplass er Skaubakken som ligger ca. 650 meter fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Stavern sentrum, 9 min til Larvik sentrum, 28 min til Sandefjord lufthavn og 30 min til Porsgrunn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Jordet barneskole og Brunla ungdomsskole. Larvik kommune har fritt skolevalg for elever som skal begynne i 1. og 8. trinn, noe som gir ekstra fleksibilitet. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Nærmeste barnehage er Kanvas barnehage som ligger på Sjøparkens egen eiendom. Thor Heyerdahl videregående skole ligger i Larvik sentrum.

Adkomst

Adkomst til Sjøparken er fra fylkesvei 301 (Larviksveien) inn Agnes Allé.

Midlertidig kjørevei er/blir lagt i forlengelsen av Agnes Allé til nedkjøring via rampe på området for fremtidig planlagte Øy 2. Derfra videre via kulvert til parkeringskjeller for Øy 3. Parkeringskjelleren har felles innkjøring/garasjeport med resterende bebyggelse på Øy 3.

Ved ferdigstillelse av alle øyene er planlagt nedkjøring på Øy 1 og videre via parkeringskjellere og tunneller under bakkeplan. Kjøreveiene på øyene er for utrykningskjøretøy, renovasjon ol.

Bebyggelsen

Området består av leilighetsbygg og sjøhus/rekkehus samt næringsarealer.

Byggemåte

Boligblokk i 4 etasjer med parkeringskjeller.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

Gang, 2 soverom, bad/wc/vaskerom, bod/teknisk rom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til balkong.

Parkering og bod i parkeringskjeller. Det er heis i bygget.

Standard

Leiligheten er levert med god standard og god håndverksmessig utførelse. På gulvene er det lagt et pent herdet tregulv, veggene er sparklet og malt i lys, tidsriktig farge. Pen kjøkkeninnredning fra Sigdal med front Uno Korn, laminert benkeplate og integrert kjølfrys, oppvaskmaskin, stekovn og koketopp fra Electrolux. Pent flislagt bad med 30x60 fliser på gulv og vegger (mindre fliser på gulv i dusjsone), badet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant i skapinnredning samt speil med lys.

Gode varmeløsninger med vannbåren gulvvarme i entré/gang og stue/kjøkken.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Produkter/materialer levert i leiligheten:

Gulv: herdet tregulv fra Barlinek.

Vegger: sparklet og malt i fargen Blek Sand.

Elektro: godt med stikkontakter i alle rom, stikkontakter til taklamper mot bryter. Utelys på balkong samt utestikk. TV-/data-kontakt i stue samt hovedsoverom.

Vannbåren gulvvarme i 2 soner med tilhørende to termostater stue/kjøkken og entré/gang.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra Flexit.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra Sigdal, front Uno Korn, laminat benkeplate - Kull (sort) 20 mm.

Grep: Hekken sort.

Hvitevarer: Electrolux Kombiskap- KNS5LE18S, Electrolux Oppvaskemaskin- KEAF7200L, Electrolux Induksjonstopp- HOI623S, Electrolux Ovn- COB100X.

Bad:

Flis: 30x60 Porcellanato Marte Elegance i farge antrasitt på vegg, Flis 30x60

Porcellanato Marte Elegance i farge grey på gulv (5x5 mosaikk i dusjsone).

Baderomsinnredning: Bano Home Luna med speil SOL med sidelys i LED.

Downlights i bad: Lumens 10W Infinity IP44.

Servantarmatur bad: Grohe Eurosmart.

Dusjpakke bad: Mora MMIX

Dusjvegger: Normark 90x90

Vegghengt WC: Grohe Bau Ceramic WC med spyleknapp Grohe Skate Cosmopolitan.

Elektrisk varmekabel i baderomsgulv.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer i kjøkkenet medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg i underetasjen.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000562065

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i entré/gang og stue/kjøkken. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Forøvig oppvarming med elektrisitet ved behov.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Info energiklasse

For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 890 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstilling. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta ev. kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Tilbud 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

Felleskostnader inkluderer

Leiligheten annonseres med totalpris som fordeles som følger:

Prisantydning kr. 3.090.000,-

Andel fellesgjeld kr. 2.800.000,-

Totalpris kr. 5.890.000,-

Felleskostnadene er med andel fellesgjeld kr. 2.800.000,- pt. kr 16 218,- pr. mnd. Av disse er kr. 4.200,- driftskostnader og kr. 12.018,- renter på andel fellesgjeld. Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført i felles regi og fordeles iht. vedtektene. Felleskostnadene inkluderer bla.: renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, TV/internett, løpende drift og vedlikehold av bygningen, fellesarealer og utearealer mm. , andel kostnader i Sjøparken driftsforening.

I tillegg til de oppgitte felleskostnadene kommer andel av kostnader til varmtvann til tappekraner og dusj, samt gulvvarme fra felles energisentral - stipulert til ca. kr. 1000,- pr. mnd. Det må påregnes en justering av felleskostnadene når borettslaget har vært i drift en liten stund.

Borettslaget har IN-ordning (mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld) - 2 ganger hvert år vil det være mulig å nedbetale på fellesgjelden hvis ønselig. Felleskostnadene vil da reduseres forholdsmessig.

Dersom andel fellesgjeld nedbetales i sin helhet vil felleskostnadene være lik

driftskostnadene kr. 4.200,- pr- mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 200

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sjøparken Øy 3 Bygg D Borettslag

Organisasjonsnummer

934 588 940

Andelsnummer

10

Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjelden er avdragsfri til 30.06.2045.

Annuitetslån i Sparebanken Sør med rente 5,15% pr. 03.12.2025.

Ut ifra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2045 utgjøre ca. kr. 4.632,- pr. mnd.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget, dernest medlemmer i Larvik Boligbyggelag har forkjøpsrett. Denne vil bli avklart når selger har akseptert bud. Boligen blir annonsert av Larvik Boligbyggelag med den fastsatte prisen første mulige torsdag eller mandag. Frist for å melde seg på forkjøpsretten er en uke etter annonsering enten torsdag eller mandag kl. 12.00. Kjøper får tilbakemelding på avklaringen av forkjøpsretten fredag eller tirsdag formiddag. Forkjøpsberettiget trer inn i akseptert bud på ellers like vilkår.

Regnskap/budsjett

Borettslaget har ennå ikke vært i drift ett år så det foreligger foreløpig ikke regnskaper

og budsjetter.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter for borettslaget er å anse som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det er pt. ikke fastsatt ordensregler eller regler for dyrehold i borettslaget. Når borettslaget er etablert og i drift vil det være opp til borettslaget å etablere evt. regler for dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4046, bruksnummer 326 i Larvik kommune. Andelsnr. 10 i Sjøparken Øy 3 Bygg D Borettslag med orgnr. 934 588 940

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 25.02.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.02.2025.

Vei, vann og avløp

Leiligheten er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger under Kommunedelplan for Stavern by 2021-2033

Ikrafttredelse 06.10.2021

Delarealer Delareal 85 m Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende

Delareal 511 m Arealbruk Uteoppholdsareal,Nåværende

Delareal 771 m Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 1 570 m Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal 136 m Arealbruk Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone,Nåværende

Delareal 4 235 m KPHensynsonenavn H910_1 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 38 m Arealbruk Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Nåværende

Delareal 1 123 m Arealbruk Friluftsområde,Nåværende

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Sjøparken Agnes

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 23.10.2013

Delarealer Delareal 337 m Formål Uteoppholdsareal

Delareal 85 m Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Delareal 1 123 m Formål Friluftsområde i sjø og vassdrag

Delareal 489 m Formål Gatetun

Delareal 95 m Formål Gangveg/gangareal/gågate

Delareal 333 m Formål Kjøreveg

Delareal 1 516 m Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Delareal 136 m Formål Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål

Delareal 119 m Formål Lekeplass

Det pågår arbeid med endring i reguleringsplanen for Sjøparken.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet

dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt tidlig i mars 2025.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den

er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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

Etter avtale med selger. Leiligheten er ferdigstilt og innflyttingsklar.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 891 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 899 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 902 050 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

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.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Boligen er ikke tatt i bruk. Selger har ikke fylt ut egenerklæringsskjema og kjenner ikke til feil/mangler med leiligheten.

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.

Ansvarlig megler

Aleksander Berg
Eiendomsmegler
aleksander.berg@aktiv.no
Tlf: 975 92 250

Ansvarlig megler bistås av

Aleksander Berg
Eiendomsmegler
aleksander.berg@aktiv.no
Tlf: 975 92 250

Oppdragstaker

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

Salgsoppgavedato

04.12.2025



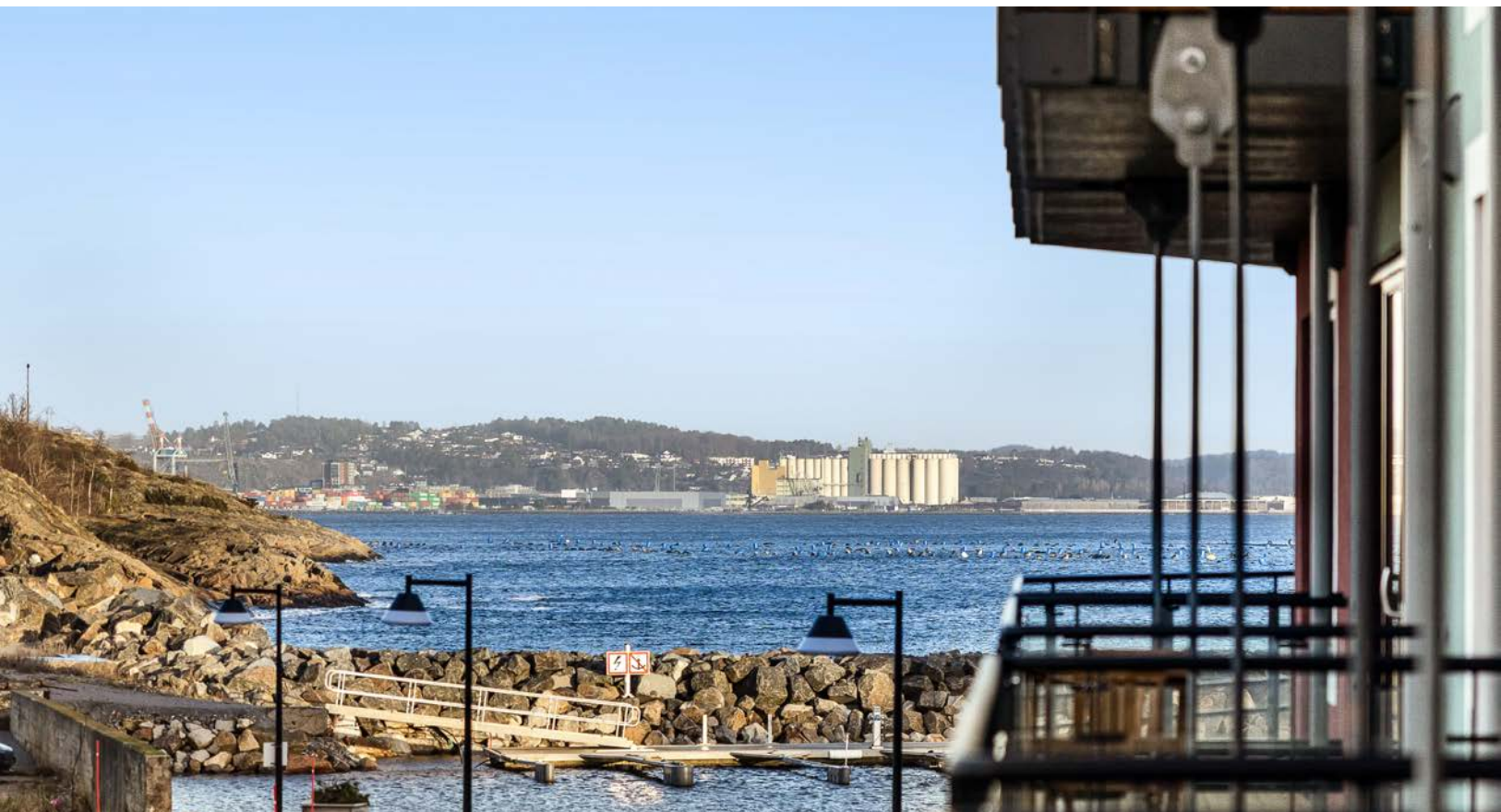
Velkommen til Sjøparken - En flott og ny 3 roms leilighet med god standard og unik utsikt til kanalen. Under bygget er det parkeringskjeller hvor leiligheten har garasje plass og sportsbod. Det er heis i bygget.



Fin balkong med gode solforhold og unik nærhet til og utsikt til kanalen.



Fin balkong med gode solforhold og unik nærhet til og utsikt til kanalen.



Utsikt til sjøen i retning nord/Larvik.



Leiligheten har en gjennomført god standard. Bildet er digitalt møblert.



På gulvene er det et pent herdet tregulv. Veggene er malt i tidsrikige delikate farger. Bildet er digitalt møblert.



Pen kjøkkeninnredning fra Sigdal med integrerte hvitevarer. Bildet er digitalt møblert.



Romslig hovedsoverom med garderobeplass. Bildet er digitalt møblert.



Romslig hovedsoverom med garderobeplass. Bildet er digitalt møblert.



Pent flislagt bad



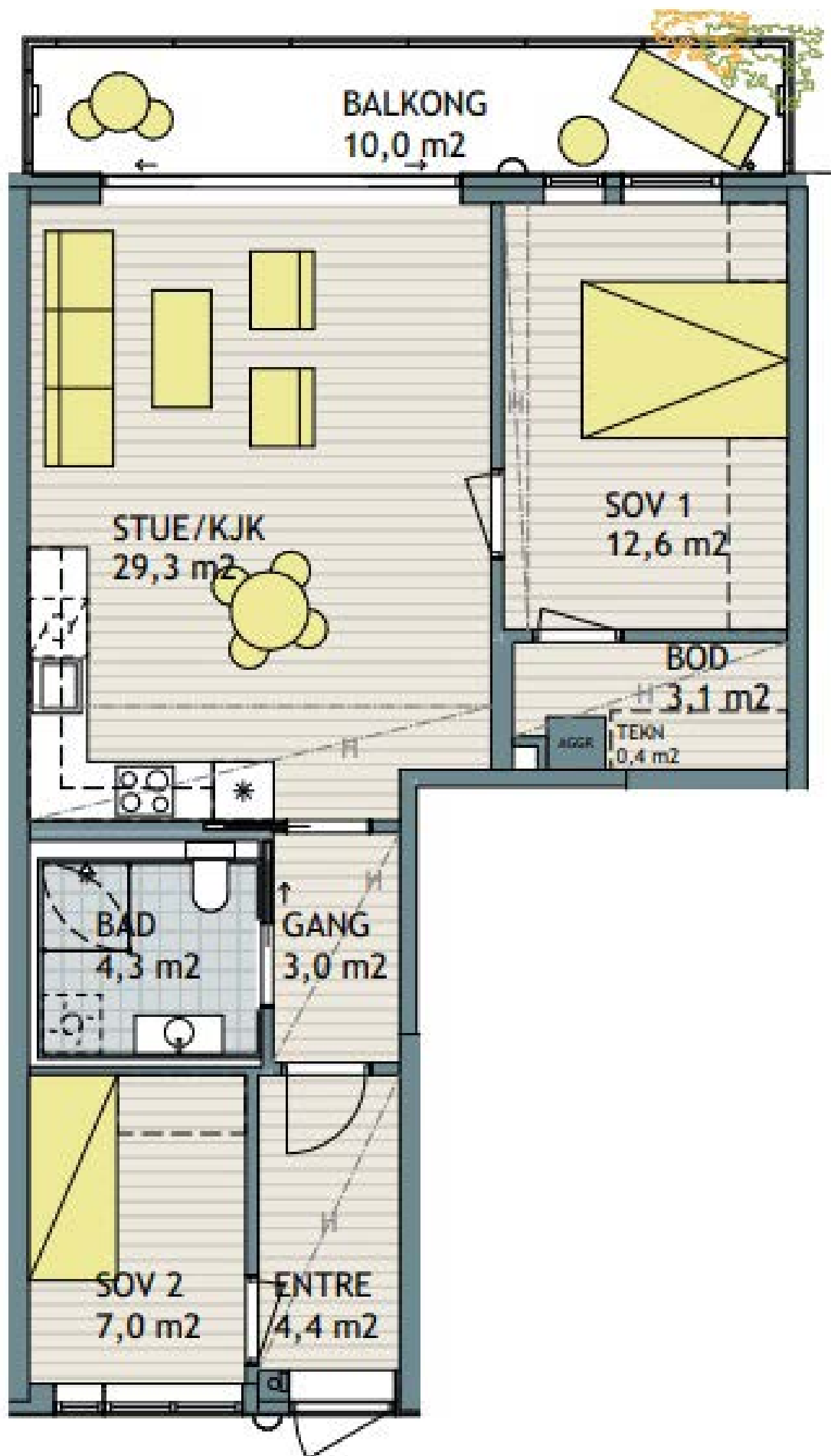
Gjesterom. Bildet er digitalt møblert.

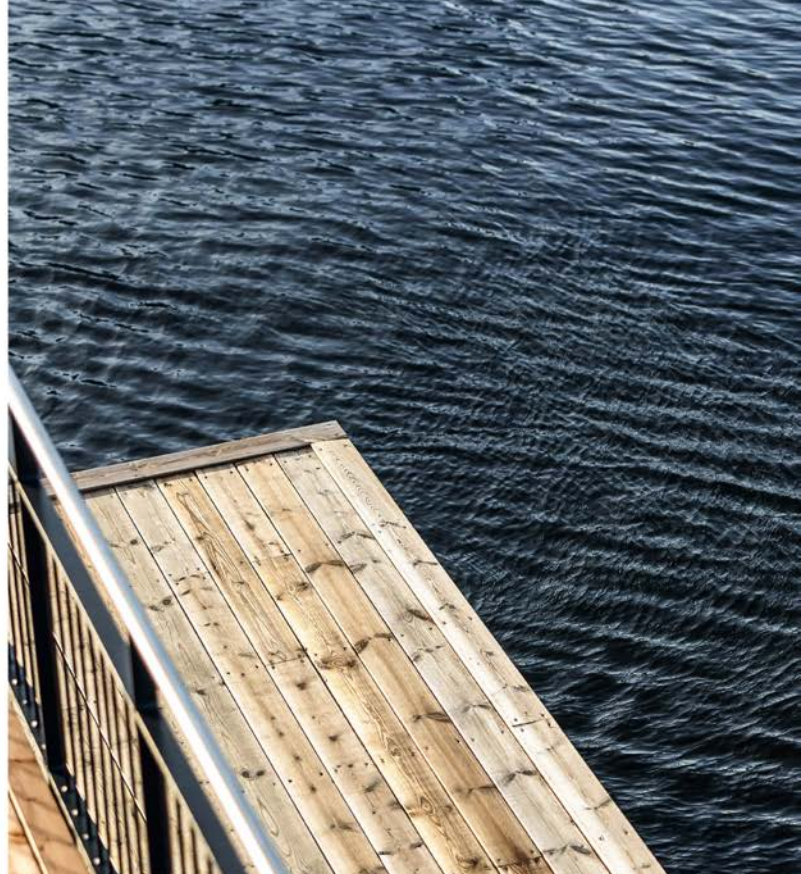


Gjesterom. Bildet er digitalt møblert.



Gang





Områdebilder







Havfuglen Café



Nerdum Museum



Bilde fra kanalen i Sjøparken



Ett godt sted å bo



Umiddelbar nærhet til flotte turområder



Umiddelbar nærhet til flotte turområder



Flere fine strender i nærområdet



Nær flott golfbane



Kort vei til Stavern

Vedlegg

Nabolagsprofil

Agnespassasjen 66 - Nabolaget Agnes/Brunla - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Agnes Linje 01, 04, 206	7 min 0.5 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	10 min 6.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	26 min

Skoler

Jordet skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser	5 min 2.7 km
Stavern skole (1-7 kl.) 187 elever, 11 klasser	5 min 2.6 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 213 elever, 10 klasser	21 min 1.8 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	15 min 7.9 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

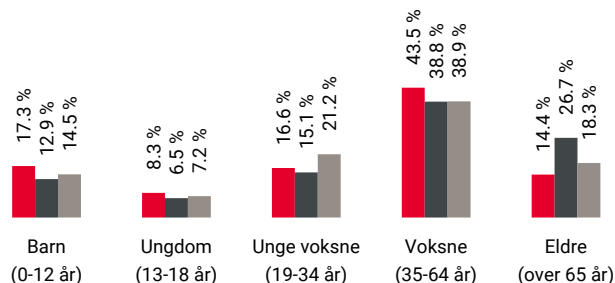
Veldig bra 83/100



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	6 min 0.5 km
Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	13 min 1.1 km
Lysheim barnehage (0-5 år) 75 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

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

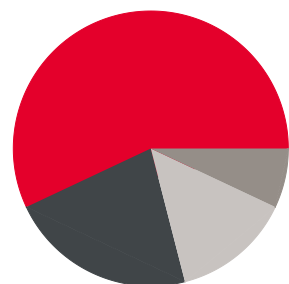
 Agnes aktivitespark 10 min 
Nærmiljøanlegg 0.7 km

 Stagbanen 16 min 
Ballspill, fotball 1.5 km

 Mudo Stavern 16 min 

 Family Sports Club Langedstrand 8 min 

Boligmasse



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

«Naturskjønt og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

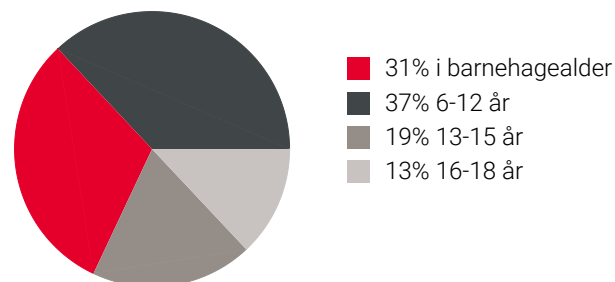


Varer/Tjenester

 Fritzøe Brygge 8 min 

 Vitusapotek Stavern 22 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

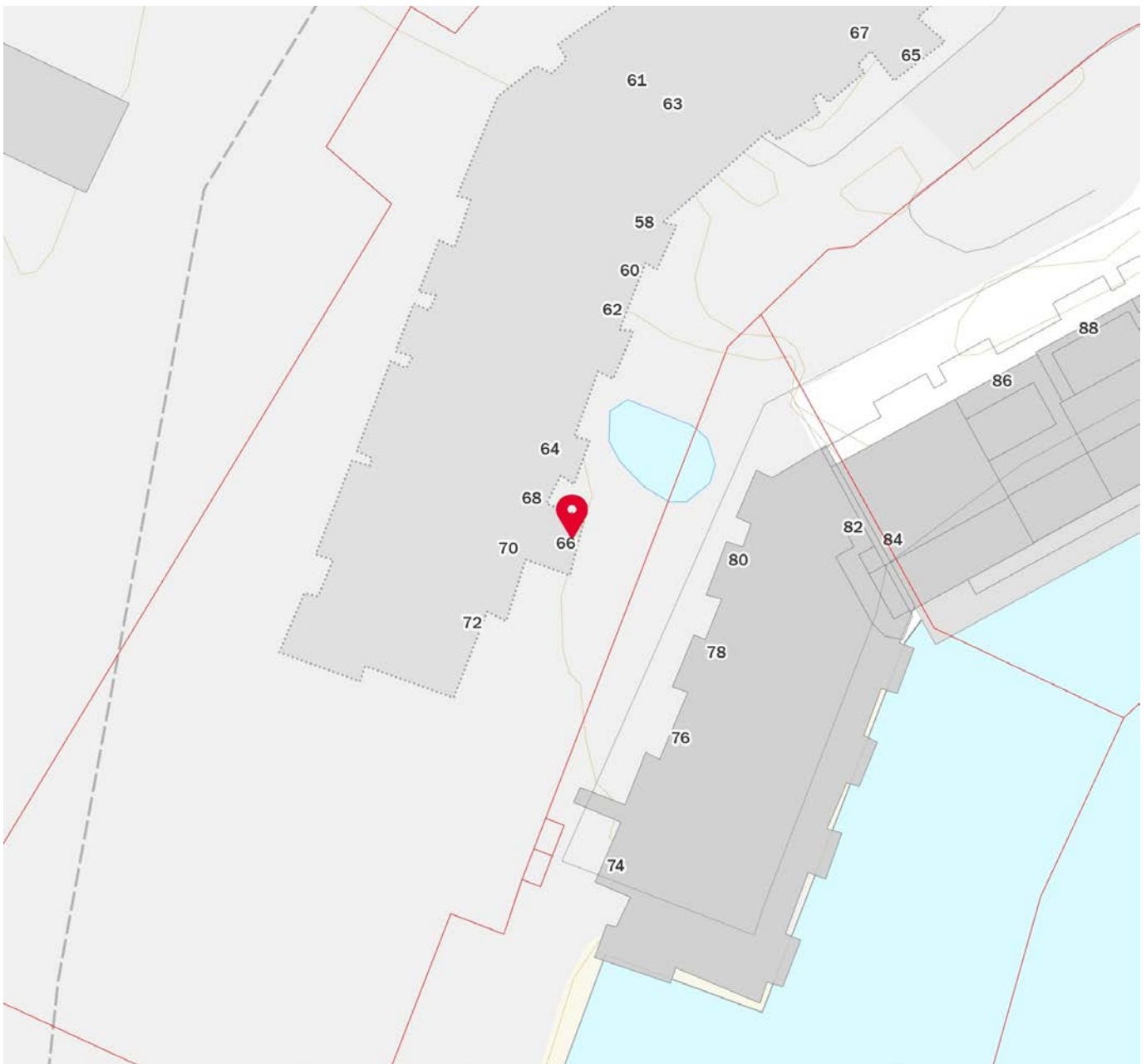
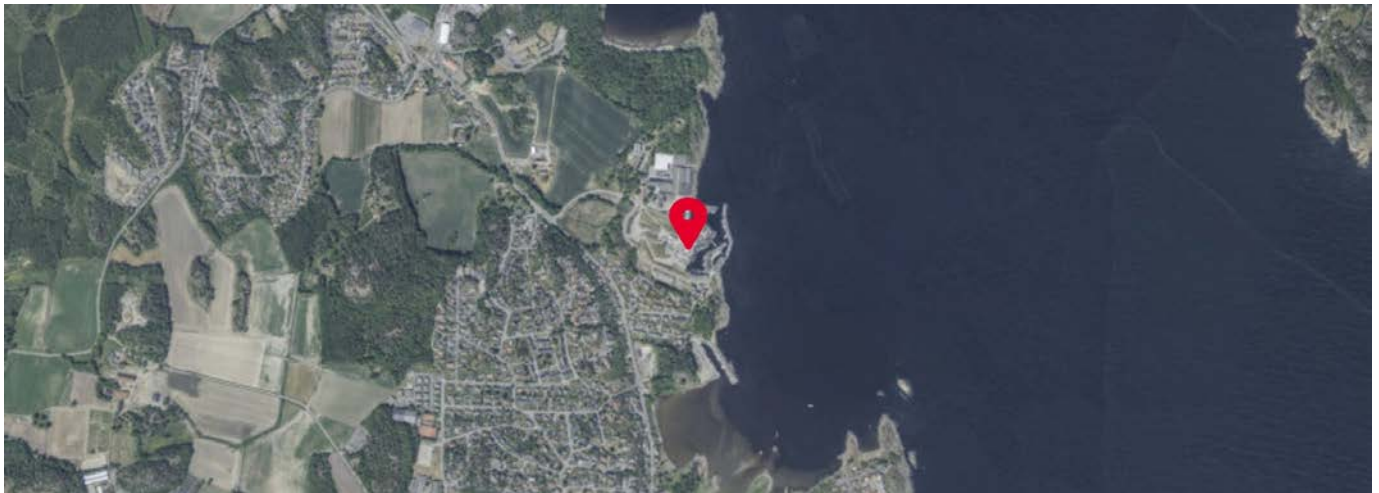


0% 43%

■ Agnes/Brunla
■ Stavern
■ Norge

Sivilstand

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





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. AVTREKKSVENTILATORER 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 kontraktssignering 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: Agnespassasjen 66
3290 STAVERN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander Berg

Telefon: 975 92 250
E-post: aleksander.berg@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