



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre



Ha boliglånet i Larvikbanken!

- God service og rask responstid er uvurderlig når du skal finansiere bolig, understreker adm. banksjef i Larvikbanken, Joachim Steinsett. - Det å ha din egen personlige rådgiver når du trenger det er avgjørende i flere livsfaser. Særlig i forbindelse med kjøp og salg av bolig. Vi er lokalbanken med det store hjertet, og du er velkommen til oss som kunde!



Tilgjengelighet og skreddersøm

Rådgiverne i Larvikbanken holder høyeste standard hva gjelder faglig kompetanse. Det er nødvendig for å drive bank i dag. I tillegg er det viktig for oss at vi tar oss tid til kundene. Noe av vår styrke ligger i å tilpasse rådene til kundens økonomiske situasjon, og dette klarer vi ved å gjøre en god kartlegging. Vi tilbyr en skreddersydd løsning basert på kundens egen økonomi.

Personlig rådgiver med responsgaranti

Kunder som velger å ha boliglånet sitt i Larvikbanken tilbys sin egen, personlige rådgiver. Vi garanterer dessuten at du får svar på henvendelser i løpet av 24 timer. Det er ikke alltid vi kan innvilge alle låneønsker, men uavhengig av utfall ønsker vi å gi alle en hyggelig opplevelse.

Hvordan gå frem?

For å bli kunde i Larvikbanken kan du gjøre ett av følgende alternativer:

- Fyll inn lånesøknad på www.larvikbanken.no/lane/boliglan
- Ring oss på 33 11 28 00
- Send en e-post til post@larvikbanken.no

Vi har mulighetene - du har valget!

Velkommen til oss!



Sindre



Hilde



Martin



Kamilla



Ole Kristian



Mette



Ole Morten



www.larvikbanken.no





Eiendomsmegler
Ruth Iren Jacobsen

Mobil 992 57 756
E-post ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

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



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

Sjøparken / Stavern - Fantastisk beliggende nyoppført leilighet med stor solrik bryggeterrasse

Splitter ny 4 roms leilighet med fantastisk beliggenhet på bryggekannten i Sjøparken. Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Entre, 3 soverom,, stue, kjøkken, bad/wc, bod, bad/wc/vaskerom i tilknytning til hovedsoverom. Stor terrasse rundt leiligheten. Her kan man følge solen i løpet av dagen. Totalt terrasseareal inkl. uteplass ved inngangspartiet er ca 55 kvm.

Det følger med 3 m båtplass som ferdigstilles før båtsesongen 2024. Denne vil ligge på bryggen på østsiden av bygget.

I felles p-kjeller medfølger parkeringsplass og sportsbod.

Leiligheten har en gjennomført god standard med enstavs eikeparkett på gulv, slette malte flater på vegger. 2 flislagte bad med tidsriktige fargevalg på flis. Kjøkken med hvit innredning med integrerte hvitevarer.

I fantastiske naturomgivelser i sjøkannten på Agnes mellom Stavern og Larvik tar prosjektet Sjøparken form. Omgitt av vakker sjø og fine turområder på land er det i ferd med å oppstå et helt unikt boligprosjekt.

Innhold

Velkommen4

Bilder10

Plantegninger26

Om eiendommen30

Nabolagsprofil.....40

Forbrukerinformasjon87

Budskjema88

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 11 500 000,-	Soverom:	3
Omkostn.:	Kr 28 962,-	Antall rom:	4
Total ink omk.:	Kr 11 528 962,-	Gnr./bnr.	Gnr. 4046, bnr. 345
Felleskostn.:	Kr 3 953,-	Snr.	5
Selger:	Brunlanes		
	Royalkapital AS	Oppdragsnr.:	1303230279
Boligtype:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2023		
BRA/P-rom:	110/106 m²		
Tomtstr.:	1250 m²		



Litt ferie hver dag...
det er mulig å oppleve her!

-Sjøparken-

I Sjøparken Stavern har man umiddelbar tilgang til sjø, strand, bading, kanalliv og tilgang til enestående friareal av svaberg, skog, stier, badestrender og kyststi.

Det er et maritimt miljø med alt fra utsikt til hav og Svenner fyr, til rolig skjermet tilværelse langs kanalene. Dette vil være en unik plass å bo, tett på naturen, hvor både hverdag og ferie kan nytes!

Fjordstien i Sjøparken og Kyststien i Larvik
Idyllisk sti som starter ved Batteristranda i indre havn i Larvik. Stien følger gang- og sykkelsti i retning Stavern, frem til Tenvik på vestsiden av Larviksfjorden. Derfra følger stien kysten via Fredenshavn, Jordestranda og Lillevik frem til tidligere Agnes fabrikker, nå Sjøparken. Stien går i

vakkert og vekslende terreng over strender og gjennom løvskog.

Opplev Kyststien som går gjennom frodig svartorskog, over nakne svaberg, grunne vikar og forblåste knauser. Kyststien langs Brunlaneskysten går mellom Stavern, Nevlunghavn, Helgeroa og Ødegården ved Barkevik, en strekning på 35 km.

Kyststien starter ved Fredriksvern Verft midt i Stavern sentrum.



Leiligheten har en stor stue med fantastisk lysinnslipp fra store vindusflater mot kanalen



Flott stor stue/spisestue





Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken.



Hovedsoverom med flott utsikt - og utgang ut til terrassen





Soverom 2



Soverom 3



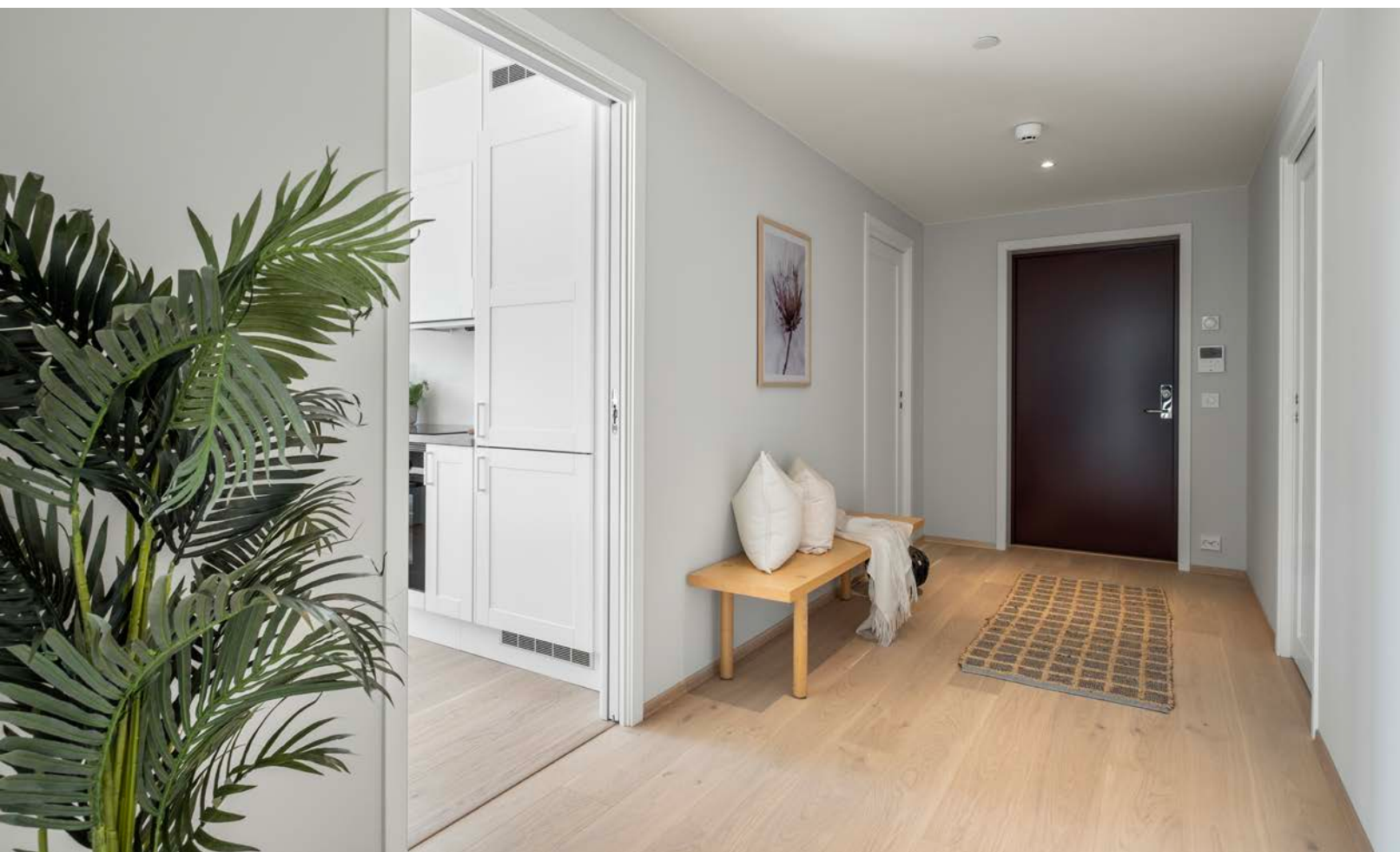
Bad med adkomst fra hovedsoverom

Gjestebad med adkomst fra gang





Den vestvendte delen av terrassen er overbygget. Ut hit har man adkomst fra både stue, kjøkken og sov 3



Plantegning

1. etasje

Agnesspassasjen 74



aktiv.

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 106 m²

BRA: 110 m²

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 110 kvm

Primærrom

1. etasje: 106 kvm Medreget i P-rom er: Entrè. 3 soverom, stue og kjøkken, bad/wc, eget bad/wc/ vaskerom tilknyttet hovedsoverom,

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1250 m²

Tomtebeskrivelse

Sameiets tomt er et fellesareal. Fra tomten er det storslått utsikt utover vannet og kanal. Området er omkranset av vakker natur med svaberg og små strender. Sjøparken har en helt spesiell atmosfære, med flott fargevalg på bygningsmassen. Her vil du kunne nyte maritime omgivelser og feriefølelse hver dag, både innenfra og fra flotte, solrike uteplasser. Leiligheten har stor privat bryggeterrasse med mulighet for å følge solen rundt 3 sider av bygget.

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 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, badestrender og kyststi. Det vil være et maritimt miljø med alt fra utsikt til hav og Svenner, til rolig skjermet tilværelse langs kanalene. Dette vil være en unikplass å bo, tett på naturen, hvor både hverdag og ferie kan nytes!

Kort vei til Stavern sentrum med koselige handlegater, søndagsåpent bakeri, 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 og mer enn 30 strender i området rundt Sjøparken. 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 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

Leiligheten ligger i et boligområde som er under utvikling. Område består av leilighetsbebyggelse og noe rekkehus.

Byggemåte

Moderne leilighetsbygg i 4 etasjer med parkeringskjeller.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Entre, 3 soverom,, stue, kjøkken, bad/wc, bod, bad/wc/ vaskerom i tilknytning til hovedsoverom. Stor terrasse rundt leiligheten. Her kan man følge solen i løpet av dagen. Totalt terrasseareal inkl. uteplass ved inngangspartiet er ca 55 kvm.

Garasje i felles garasjeanlegg følger leiligheten. I garasjeanlegg leveres også bod.

Til leiligheten følger det også båtplass som etableres ved på bryggen langs østsiden av bygg C. Dette er en 3 meters plass. Båtplassene er ikke ferdig bygget, men antas å være klare til båtsesongen 2024. Her må det påregnes årlige utgifter til andel vedlikehold/drift av båtplassene med ca kr. 5.000,-.

Standard

Helt ny leilighet med gjennomført god standard.

På gulv er det lagt parkett av typen enstavs hvit matt eik. Innvendige vegger er sparklet og malte gipsplater og betong. Leilighetsskillevegger bygges i betong eller med dobbelt bindingsverk og gips. Øvrige vegger leveres med bindingsverk i stål og gips.

Det er flislagte gulv og vegger på begge bad. Badene har vegghengt wc, servant i innredning og dusjhjørne med innfellbare vegger.

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med integrerte hvitevarer fra Siemens (kombi kjøl/frys, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin m/ Waterguard lekkasjesikring).

Det er vannbåren gulvvarme i entre, stue og kjøkken med trådløse romtermostater for styring av varme. På våtrom er det elektriske varmekabler i gulv. Leilighetene har balansert ventilasjon med varmegjenvinning i henhold til gjeldende forskrifter.

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.

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjekjeller følger leiligheten

Diverse

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.

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.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er

begjært tvangssolgt og at salget derfor reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Oppdragsansvarlig er oppnevnt av Tingretten som medhjelper ved salget.

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg kan det variere i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøper og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg.

Følgende opplysninger har ikke vært mulig for medhjelper å kontrollere:
Årsaken til dette er:

Energi
Oppvarming

Det er vannbåren gulvvarme i entre, stue og kjøkken med trådløse romtermostater for styring av varme. På våtrom er det elektriske varmekabler i gulv. Leilighetene har balansert ventilasjon med varmegjenvinning i henhold til gjeldende forskrifter.

Energikarakter
A

Energifarge
Gul

Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 13 421

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

Det er vedtatt innført eiendomsskatt i Larvik kommune fra og med 2023. Eiendomsskatten er vedtatt med 1 promille i 2023. I strategidokumentet er det lagt opp til at skatten økes til 2 promille i 2024, 3 promille i 2025 og 4 promille i 2026. Dette er det maksimale nivået som kan kreves inn. I Larvik kommune er målet at eiendomsskatten skal innkreves sammen med de kommunale avgiftene (vann, avløp og renovasjon) 4 ganger i året. I 2023 vil dette ikke være mulig og skatten vil derfor dette året bli innkrevd i termin 3 og termin 4.

Info formuesverdi

Formuesverdi er ikke fastsatt da boligen er helt nyoppført. Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. 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 kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Boenheten

Eierbrøk
111/1535

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, kostnader til driftsforeningen, felles strøm, vedlikehold, tv/internett. L Felleskostnadene er stipulert og det må forventes justering av denne etterhvert som sameiet kommer i normal drift. I tillegg til felleskostnadene kommer kostnad for oppvarming av varmtvann til gulvvarme og forbruk fordelt etter leilighetenes størrelse.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3953

Sameiet

Sameienavn
Eierseksjonssameiet Sjøparken Øy 3c

Lånebetingelser fellesgjeld
Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det gjøres oppmerksom på at vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører
Larvik Boligbyggelag;

Eierskiftegebyr
Kr 6215

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4046, bruksnummer 345, seksjonsnummer 5 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:

3805/4046/345:
05.07.2022 - Dokumentnr: 737965 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3805 Gnr:4046 Bnr:326

02.08.2023 - Dokumentnr: 822284 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 41/1535
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 95/1535
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 94/1535
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 94/1535
Snr: 5

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 111/1535
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 65/1535
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 78/1535
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 94/1535
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 94/1535
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 111/1535
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 65/1535
Snr: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 78/1535
Snr: 13
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 110/1535
Snr: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 131/1535
Snr: 15
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 154/1535
Snr: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 116/1535
Snr: 17
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/1535
Snr: 18
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/1535
Snr: 19
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/1535
Snr: 20
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/1535

Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2022 - Dokumentnr: 738034 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3805 Gnr:4046 Bnr:12
Rettighet hefter i: Knr:3805 Gnr:4046 Bnr:326
Rettighet hefter i: Knr:3805 Gnr:4046 Bnr:338
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune
Org.nr: 918 082 956
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2022 - Dokumentnr: 738034 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3805 Gnr:4046 Bnr:12
Rettighet hefter i: Knr:3805 Gnr:4046 Bnr:326
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune
Org.nr: 918 082 956

Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2022 - Dokumentnr: 738034 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3805 Gnr:4046 Bnr:326
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune
Org.nr: 918 082 956
Rett til bruk av lekeplass

05.07.2022 - Dokumentnr: 738034 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3805 Gnr:4046 Bnr:338
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune
Org.nr: 918 082 956
Rett til bruk av renovasjonsanlegg

05.07.2022 - Dokumentnr: 738034 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3805 Gnr:4046 Bnr:12
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune
Org.nr: 918 082 956

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 04.08.23.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Omfattes av kommunedelplan for Stavern by 2021-2033.
Formål:
Friluftsområde (892 kvm.), Vei (38 kvm.), Andre typer bebyggelse og anlegg (614 kvm.), Reguleringsplan Sjøparken Agnes som fortsatt skal gjelde (2.536 kvm.), Uteoppholdsareal (169 kvm.), Nåværende boligbebyggelse (823 kvm.)
Reguleringsplan Sjøparken Agnes

Formål:
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (819 kvm.),
Friluftsområde i sjø og vassdrag (869 kvm.),
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (676 kvm.),
Uteoppholdsareal (172 kvm.)

Det er ikke pågående reguleringssaker i
nærområdet.

Adgang til utleie
Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

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.

Kommentar konsesjon
Det er p.t. ikke boplikt i denne delen av Larvik kommune. Det er foreslått endringer i reglene rundt boplikt og det kan komme til å bli gjeninnført boplikt i deler av Larvik kommune hvor det ikke pr. i dag er boplikt.

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 07.09.2023. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i

næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

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.

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. 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne

sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

11 500 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:
8 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
15 920,- (Dokumentavgift (av andel tomteverdi - forutsatt overtagelse før 6 måneder etter ferdigstillelse))

28 962,- (Omkostninger totalt)

11 528 962,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Dersom leiligheten overtas etter mer enn 6 måneder fra ferdigstillelse vil det bli høyere omkostninger (dokumentavgift av hele kjøpesummen). Dette vil evt. utgjøre:

8 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
287 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 11 500 000,00))

300 542,- (Omkostninger totalt)

11 800 542,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 28 962 / evt. kr. 300 542 (ved overtagelse senere enn 6 mnd etter ferdigstillelse)

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse. 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Segler har som profesjonell ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig

advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast pris på kr. 60.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke elektronisk grunnbok kr. 350,-, markedspakke kr. 12.500,-, tilrettelegging kr. 2.500,- og visninger kr. 1.900,- per stk, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 15.458,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket sine utlegg samt et rimelig vederlag på kr. 1.875,- per time for utført arbeid, begrenset oppad til kr. 10.000,-.

Oppdragsansvarlig

Ruth Iren Jacobsen
Eiendomsmegler
ruth.iren.jacobsen@aktiv.no
Tlf: 992 57 756

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

Ansvarlig megler

Ruth Iren Jacobsen
Eiendomsmegler
ruth.iren.jacobsen@aktiv.no
Tlf: 992 57 756

Larvikmeglern AS, Prinsegata 2C
3256 Larvik
Tlf: 331 38 500

Salgsoppgavedato
21.09.2023

Agnesspassasjen 74

Nabolaget Agnes/Brunla - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skaubakken Linje 01, 206	8 min 0.6 km
Larvik stasjon Linje R11x, RE11	9 min 6.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	26 min

Skoler

Stavern skole (1-7 kl.) 202 elever, 11 klasser	5 min 2.6 km
Jordet skole (1-7 kl.) 294 elever, 16 klasser	5 min 2.6 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 218 elever, 9 klasser	23 min 1.9 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	13 min 8.1 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	24 min 24.8 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

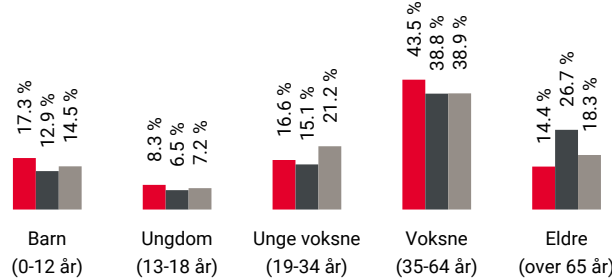
Veldig bra 83/100



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) 84 barn	11 min 0.9 km
Solstad barnehage (1-5 år) 78 barn	12 min 1.1 km
Lysheim barnehage (0-5 år) 78 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



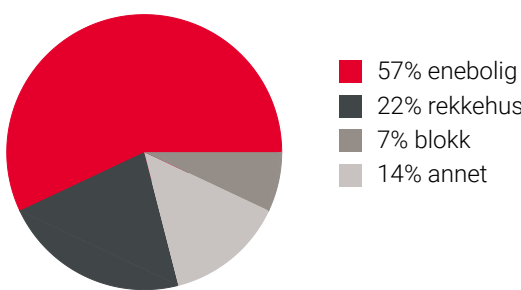
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

Agnes aktivitespark Nærmiljøanlegg	14 min 1.2 km
Brunla tennishall Tennis	21 min 1.8 km
Mudo Stavern	16 min
Family Sports Club Langestrand	7 min

Boligmasse



«Naturskjønt og sentralt»

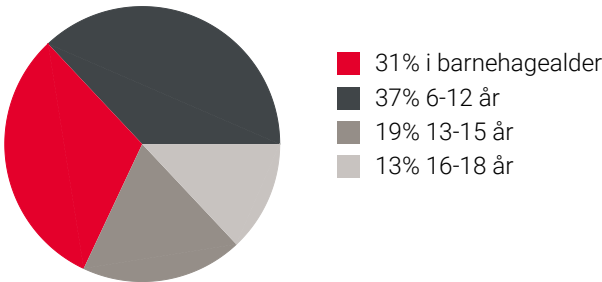
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Fritzøe Brygge	7 min
Vitusapotek Stavern	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



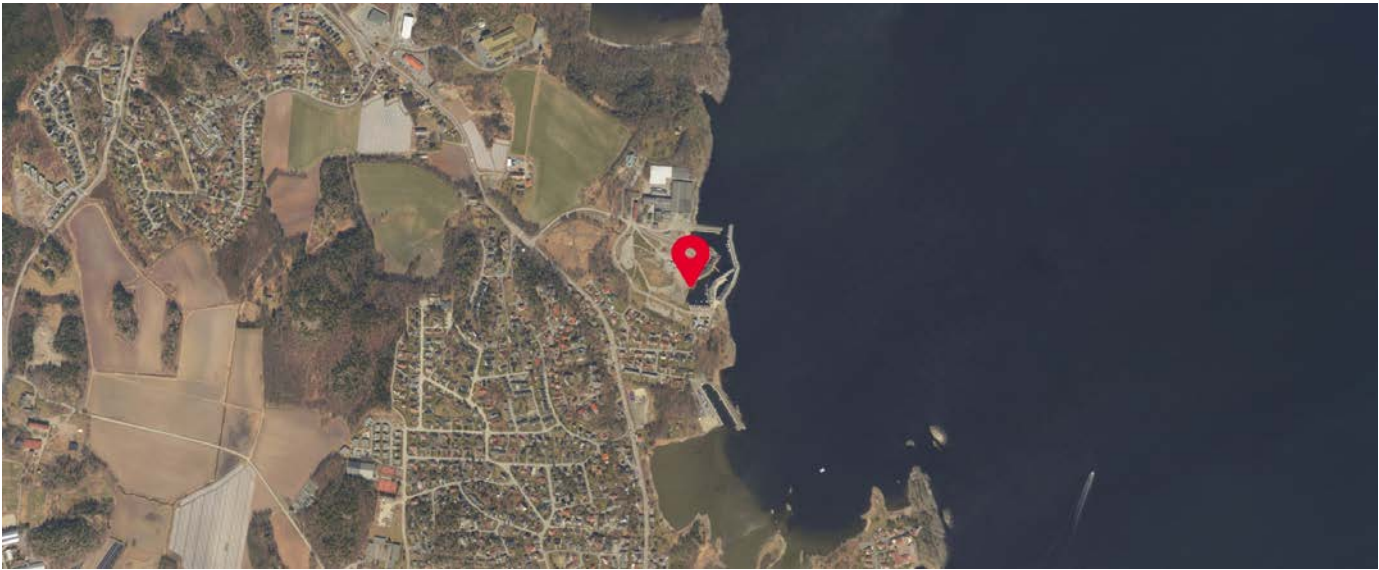
0%	43%
Agnes/Brunla	
Stavern	
Norge	

Sivilstand

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

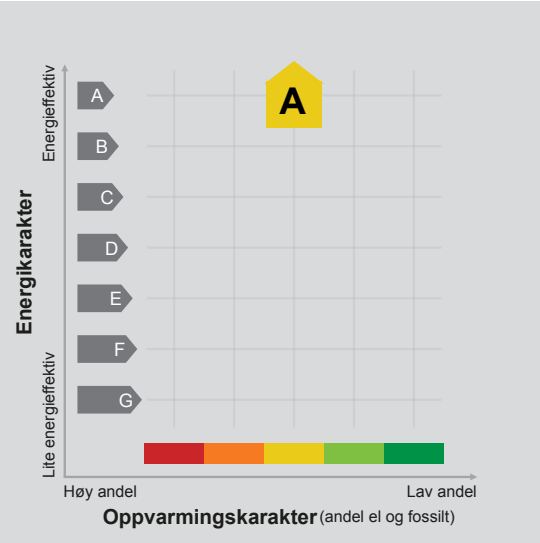
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Larvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor ett gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Larvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Larvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Adresse	Agnespassasjen 74
Postnummer	3290
Sted	STAVERN
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	4046
Bruksnummer	345
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300945885
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	30d4e5b5-d021-40c7-9712-99b462b8b7ff
Dato	24.08.2023
Innmeldt av	SWECO Norge AS v/ FRIDE ENGESLAND FUGLESTAD



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	111
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon
Ventilasjon





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.

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Agnespassasjen 74 Postnummer: 3290 Sted: STAVERN Kommune: Larvik Bolignummer: H0101 Dato: 24.08.2023 8:19:32 Energimerkenummer: 30d4e5b5-d021-40c7-9712-99b462b8b7ff	Kommunennummer: 3805 Gårdsnummer: 4046 Bruksnummer: 345 Seksjonsnummer: 0 Festenummer: 0 Bygningsnummer: 300945885
Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	2023
Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	55 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	111 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	37 m²
Oppvarmet BRA	111 m²
Totalt BRA	111 m²
Oppvarmet luftvolum	288 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,88 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	33,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	86,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,70 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	02.06.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	223 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
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/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,79

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	0,14
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,86
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	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2,45
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 varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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 biobrenselbaserte 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 energivarer0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere0,98

Klimastasjon / kilde	Sandefjord (Torp) (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.8.2023
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	6,018
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	NOCALE

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	28,6
Ventilasjonsvarme	3,1
Varmtvann	29,8
Vifter	4,4
Pumper	0,8
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	95,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 495 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	67,59 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 710 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	64,36 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 138 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 495 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 495 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass52,9 %

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET [SJØPARKEN ØY 3C]

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet [Sjøparken Øy 3C] (**Sameiet**). Sameiet eier eiendommen gnr. 4046 bnr. [] 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 Øy 3B er Agnes Utvikling AS.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Sameiet består av totalt 24 seksjoner, hvorav 16 boligseksjoner og 8 parkeringsseksjoner (næring). For hver seksjon/bruksenhet er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

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

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

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

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

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

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 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.

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

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

2. 3. 2 Midlertidig bruksrett til fellesareal

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

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

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

Nedre brygge rundt bygget er åpen for allmenn ferdsel.

Eier/bruker av båtplasser/bryggeanlegg beliggende på Sameiets eiendom har rett på tilgang til Bryggeanlegget og båtplassene.

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

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

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 fuktsperre i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, glassruter, innvendige dører og karm, samt inngangsdør og utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Fellesarealer

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

3.3 Parkeringsanlegget

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

I forbindelse med videre utbygging av Sjøparken vil Sameiets garasjeanlegg bli sammenkoblet med tilsvarende garasjeanlegg på de tilgrensende eiendommene på felt Øy 3. Anleggene vil utgjøre et sammenhengende volum og få kjøreadkomst via felles kulvert. Beboere på slike tilgrensende eiendommer har rett til kjøreadkomst gjennom Sameiets garasjeanlegg for å komme til og fra egne parkeringsplasser. Det samme gjelder midlertidige veier som sørger for slik atkomst før fullført utbygging. Videre har de samme eiendommene rett til å føre ledninger og kabler gjennom

sameiets garasjeanlegg, samt rett til plassering av øvrige tekniske installasjoner og lignende i garasjeanlegget.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

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

For 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 til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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

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

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

6. 2 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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 til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7. STYRET

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av 3-4 medlemmer og 1-2 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.

Inntil utbyggingen av Sjøparken er ferdigstilt, har Utbygger eller Utbyggers etterfølgere rett til å ha en av styreplassene. Utbygger har vetorett når det gjelder vedtak som har praktisk og økonomisk betydning for utbyggingen av Sjøparken. Vetoretten gjelder fram til siste byggetrinn i Sjøparken er ferdigstilt og overlevert.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal 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 anleggenger og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.

7.3 Styremøter

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

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

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

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

Ved montering av solavskjerming må veggens bæreevne og regntetthet hensyntas.

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

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

Ved montering av screens for øvrig gjelder følgende:

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

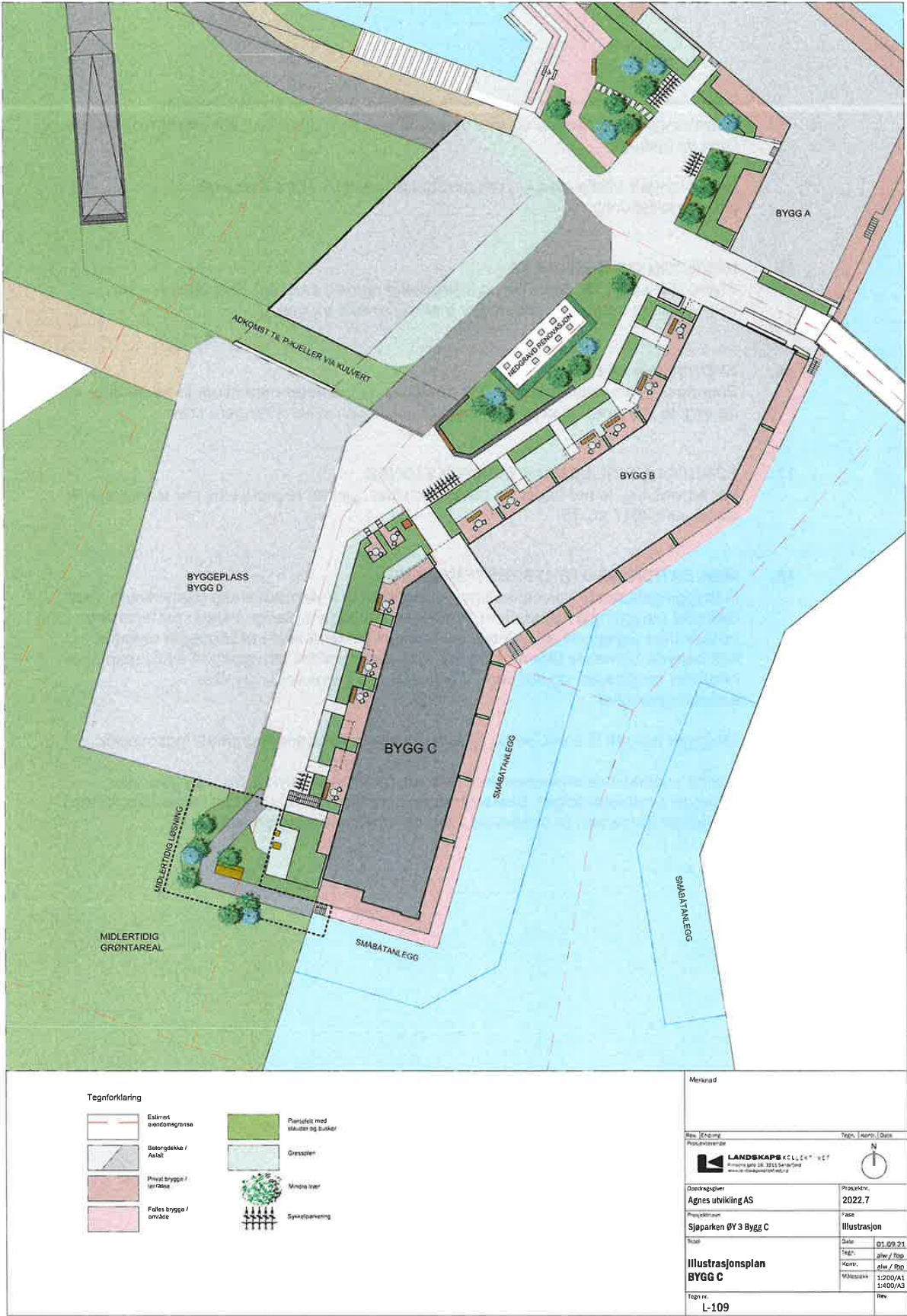
På privat brygge mot kanal skal markisens bredde følge overliggende balkong/terrasse, monteres til stålet i underkant av denne og stikke maksimalt 3

- meter ut fra fasadelivet. På privat uteareal mot Torget skal ikke markisen krage ut over fotavtrykket til tilhørende markterrasse. På takhagene skal markisen monteres på yttervegg i lik høyde i alle enheter. Utslått posisjon skal ha samme vinkel, og stikke maksimalt ut 2,5 meter fra veggliv. For øvrig er det ikke tillatt med markiser. Det tillates ikke etablering av skillevegger eller levegger på balkonger/terrasser fra og med plan 2 og oppover.
- Skille mellom de ulike private oppholdsarealene på plan 1 tillates i form av blomsterkasser med en utstrekning på maksimalt 2 meter ut fra yttervegg, og med maksimalt 1 meters høyde. Vintergrønne vekster tillates ut over høyden på 1 meter.
- Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt igangsettelsestillatelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.
- 10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR**
Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før Sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av Sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.
- Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan Sameiets 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 tvangsfullbyrdselslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39
- 13. MINDRETALLSVERN**
Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.
- 14. FORRETNINGSFØRER**

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

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

- 15. REVISJON OG REGNSKAP**
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
- 16. ENDRINGER I VEDTEKTENE**
Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.
- 17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.
- 18. MIDLERTIDIG VEDTEKTSBESTEMMELSE**
I utbyggingsfasen er seksjonseierne er forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av Sjøparken, i tråd med Utbyggers planer. Plikten omfatter å gi nødvendige signaturer og samtykker. Sameiet plikter å tillate at Utbygger uhindret kan benytte Sameiets utomhusarealer for å gjennomføre utbyggingen av Sjøparken, herunder båtplasser, og det uten at Sameiet kan kreve vederlag eller erstatningsarealer.
- Utbygger har rett til å eie, selge og leie ut usolgte seksjoner og parkeringsplasser.
- Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger eller Utbyggers rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller når første bolig i siste byggetrinn i prosjektet Sjøparken er overlevert, uten behandling i sameiermøtet.



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJERT
REGULERINGSPLAN FOR SJØPARKEN AGNES,
DELER AVGNR. 406, BNR. 12, STAVERN

Kommunestyrets godkjenning 23.10.2013, sist revidert 10.11.2020
Planid: 201209

Dato	Saksnr.	Merk.
16.02.2021	048/21	§ 2.5 Krav til byggeområder, § 3.1 Bolig, felt B1-B4, § 4.2 Torg, fortau, gatetun og gangvei,

§ 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 | (B3.2-5,B4.1-4) |
| b) | Garasjeanlegg for bolig | (B4.5) |
| c) | Boligbebyggelse, blokkbebyggelse og uteopphold | (B/U1-4) |
| d) | Boligbebyggelse, blokkbebyggelse og vei | (B/V6) |
| e) | Boligbebyggelse, blokkbebyggelse og gangveg | (B/G1-2) |
| f) | Boligbebyggelse, blokkbebyggelse og utligningsbasseng | (B/O1-B/O2) |
| g) | Boligblokk/ Friluftsområde i sjø og vassdrag | (B/FS1) |
| h) | Småbåtanlegg | (S9- S13) |
| i) | Uteoppholdsareal | (U12-U15) |
| j) | Lekeplass | (L4) |
| k) | Energianlegg | (E1) |
| l) | Renovasjonsanlegg | (R1) |

II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- | | | |
|----|----------|------------|
| a) | Kjørevei | (V2, V6-7) |
| b) | Fortau | (FT2- 3) |
| c) | Gatetun | (GT6) |
| d) | Gangveg | (G1, G8-9) |

- | | | |
|----|---------------------------------|-------|
| e) | Parkering | (P1) |
| f) | Annen veigrunn, tekniske anlegg | (VT1) |
| g) | Annen veigrunn, grøntareal | (VG2) |
- III GRØNNSTRUKTUR**
- | | | |
|----|-----------|-------|
| a) | Turveg | (FG1) |
| b) | Frrområde | (F1) |
- IV BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**
- | | | |
|----|----------------------|-----------|
| a) | Friluftsområde i sjø | (FS1,FS4) |
| b) | Utligningsbasseng | (O1) |
- § 1.2 Planens hensikt**
- Legge til rette for utvikling av deler av Agnes Industriområde hvor formål er i tråd med reguleringsplan for Sjøparken Agnes, vedtatt 30.04.08 og detaljplan for Sjøparken Larvik, vedtatt 23.10.2013, sist revidert 09.09.2014.
 - Legge til rette for etablering av boligøyer, felt B4 og deler av felt B3, Sjøhus felt B6.1, utligningsbasseng, kanalstruktur for båtplasser mellom øyene, samt hovedveinett mellom områdene.
 - Legge til rette for etablering av kyststi slik at strandsonen og torg, felt T3, gjøres tilgjengelig for allmennheten.
 - Etablering av molo med utligningsbasseng for sikring mot bølger.
 - Legge til rette for fremtidsrettet utbygging som bidrar til redusert CO2- utslipp gjennom bruk av fornybare energikilder og redusert bilbruk.
 - 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

- Alternativ energi
Det skal legges til rette for bruk av fornybare energikilder i alle nybygg.
- Seilingshøyder
Fri seilingshøyde gjennom området skal være på mellom 3 og 4 m.
- 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.**
- 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
 - NVE's 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.
- 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 NVE's retningslinjer 2011/12 «*Flaum- og skredfare i arealplaner*» legges til grunn for geoteknisk prosjektering sammen med ovennevnte prosjekteringsregler»
 - Områdestabilitet:

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

For å overvåke stabilitetsforholdene fortløpende under arbeidene skal det installeres poretrykksmålere og ev. utføre deformasjonsmålinger.
 - Lokal stabilitet – utgravning:

Utgraving av byggegroper 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 byggegroper 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 fortløpende 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 poretrykket i grunnen vil bestemme utfyllingshastigheten og fremdriften av fyllingsarbeidene. Måleresultater vil bli benyttet for fortløpende kontroll av stabilitetsforholdene. Poretrykksutviklingen kan gi endringer i formen på fyllingene for å oppnå tilfredsstillende stabilitet.

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

2.2.2 Sikkerhet i byggeperioden

- a) Den utbyggingen som planen legger opp til innebærer omfattende og kompliserte anleggsarbeider, spesielt gjelder dette for boligøyene B3- B4 og vil medføre betydelige konsekvenser for både planområdet og områdene rundt. I tillegg til forhold nevnt under pkt. 2.2.1 tenkes det bl.a. på støy, sikkerhet i forbindelse med transport av masser (trafikksikkerhet og konflikt mellom trafikantgrupper), sikkerhet generelt og forurensning. Disse reguleringsbestemmelser stiller en rekke krav i denne forbindelse.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging skal det fremlegges plan som beskriver hvilken rekkefølge utbyggingen skal skje og hvordan konsekvensene av utbyggingen er tatt hensyn til. Planen skal redegjøre for hvilke tiltak som planlegges iverksatt for å oppfylle de krav som reguleringsbestemmelsene stiller og hvordan ulempene som utbygginga vil medføre begrenses, - både for berørte i planområdet og beboerne rundt. Planen skal godkjennes av kommunen.
- c) Alle brann- og eksplosjonsfarlige innretninger knyttet til tidligere drift må være

avviklet og nedmontert før det gis igangsettingstillatelse til det enkelte tiltak. Eventuelle anlegg som ønskes beholdt, 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 c+3,1m. Før det gis brukstillatelse til boligene på den enkelte øy må det utarbeides:
 - beredskaps/evakueringsplan for mennesker, biler og annet ved ekstramvannstander 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

Direktorat for samfunnssikkerhet, DSB, 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 DSB's 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. Fare for oppdrift og valg av fundamentering blir vurdert ut 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 anleggs- 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 anleggs- og driftsfasen.

§ 2.3 Rekkefølgekrav

- a) Det tillates gitt midlertidig brukstillatelse på inntil 10.000 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 i hht. godkjente planer av Statens vegvesen og/eller Larvik kommune, jfr. punkt 6 i utbyggingsavtalen:
- Utforming av busstopp i syd med tilhørende andkomst.
 - 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 tilknyttet friområdene F1 og F2
 - 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 10.000 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 igangsettingstillatelse til bygging skal utomhusplan for det aktuelle byggeområdet være godkjent.
- g) Før det gis brukstillatelse til boligene skal næriekeplasser og felles teoppholdsareal være opparbeidet i det aktuelle felt. Før det gis rukstillatelse til boligene på den første boligøyen (B4) skal

kvartalslekeplassen i friområde F1 ferdig etablert. Tiltak innenfor felt B3-4, FS 1 og FS 4 og S9-13 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) beregning som viser at parkeringskravene er oppfylt.
- e) Uteoppholdsareal (MUA)
For områdene avsatt til boligformål (B3-4) 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+3.0. Felt B6.1 skal ha overkant gulv i 1. etasje over c+2,8.
- d) Bebyggelsen utføres i hovedsak med skråtak. Maks. mønehøyde 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, glass, metall, stein og treverk.
 - e) Store bygningsvolumer skal utformes slik at bebyggelsen fremstår som oppbrutt med variasjon fasade og gesims.
 - f) Eventuelle pumpestasjoner skal søkes innpasset i terreng/landskap eller ny bygningsmasse og må utføres slik at de fungerer ved vannstander opp til c+3,0. Trafostasjon, felt E1, ligger på terreng ved rundkjøringen i syd og har laveste gulv på c+2,5.
 - g) Bruksareal liggende under c +2.5, samt i øvrige underetasjer hvor avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 m, skal ikke inngå i bruksarealet, BRA. Overbygd, åpent areal (OPA) skal ikke regnes som en del av bruksarealet, BRA. Disse arealene skal derfor ikke inngå i beregningen av % BRA.
 - h) Det skal legges til rette for gode sorteringsordninger for avfall. Avfall skal oppbevares forskriftsmessig på uteområde, felt R1 og R2. Renovasjonsanlegget skal være nedgravd med kun nedkastsjakt synlig over terreng.
 - i) Det skal legges til rette for gode sorteringsordninger for avfall. Avfall skal oppbevares forskriftsmessig på uteområde, felt R1 og R2. Renovasjonsanlegget skal være nedgravd med kun nedkastsjakt synlig over terreng.

§ 2.6 Miljøforhold/grunnforhold

- a) Støy
Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442/ 2012 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 utbyggingsområdet.
- 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 20m2 uteoppholdsareal pr. boenhet (MUA).
Minimum 10m2 skal etableres som et privat uteoppholdsareal for den enkelte boenhet. Arealet skal ha best mulig orientering i forhold til sol og lysinnfall.
Resterende uteoppholdsareal, min. 10 m2 pr. boenhet, skal etableres som felles uteareal på markplan/ takterrasse. Minimum 30% skal etableres på markplan. Arealet skal etableres innenfor område avsatt til bolig inkl. fellesareal (f). Felt B3.3 grenser til felt T3, og derfor tillates det min. 10m2 MUA pr. boenhet over 50m2 og 5 m2 for 2 stk. boenheter under 50m2. Arealet kan ligge på terreng, takterrasse og/eller balkong.
- 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. Lekeplassene skal opparbeides for formålet og være beregnet for bruk hele året.

- b) I friområdet mot Lillevik skal det etableres en kvartalslekeplass på min. 2,5 daa (område F1 i reguleringsplan for Sjøparken Agnes, dat.30.04.2008).
- c) Lekeplassene skal i størst mulig grad ha en solrik beliggenhet og være skjermet mot sterk vind. Lekeplassene skal skjermes mot forurensning, trafikkfare og andre helsefarlige forhold. Utendørs støynivå skal ikke overstige 55 dB (A).
- d) Planer og utførelse av alle tiltakene nevnt under a)-c) skal godkjennes av Larvik Kommune.

§ 2.10 Automatisk fredete kulturminner

- a) Tiltak i planen kan ikke iverksettes før forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart, jf. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete 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 annet 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 blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart, jfr. lov om kulturminner § 8.2.ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges

REGULERINGSFORMÅL

§ 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Bolig, felt 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 enn c+3,1.
- c) Utkraging/ balkonger kan bygges inntil 1,2 m utenfor veggliv 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 i 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 400m2 BRA i 1. eller 2. etasje benyttes til utadrettet virksomhet, eks. kafè, underholdning, kulturaktiviteter. Aktivitet og støyende virksomhet til sjenanse for bomiljøet tillates ikke.
Virksomheten skal ha nødvendige godkjenninger fra offentlige myndigheter og driften skal tilpasses bomiljøet. Detaljhandel tillates ikke.
- j) Det tillates ikke lagring av gass innenfor felt B 3-4.

3.2 Bolig, felt B6.1:

- a) Felt B6.1tillates bygd ut med konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus.

b) For feltet inkl. felles gatetun gjelder 100%-BRA, byggegrenser og byggehøyder som angitt i detaljert reguleringsplan. 1. etasje skal ikke likke lavere enn c+2,8.

c) Det tillates etablering av takterrasser.

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

§ 3.4 Småbåtanlegg, felt S9 – S13:

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

§ 3.5 Uteoppholdsareal, felt U12 – U15

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

§ 4 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- a) Offentlige trafikkområder skal opparbeides med den inndeling og de bredder som er 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 12m. 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 bom el.lign.
- c) V2 er adkomstvei til B4, B6 og B7.1. Rundkjøringen i øst er enveiskjørt.
- d) V2 er adkomstvei til B4, B6 og B7.1. Rundkjøringen i øst er enveiskjørt.
- e) Avkjørsler til delområdene 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.

§ 5 - GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Friområde F1.

- 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.

§ 6 – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 6.1 Friluftsområde i sjø

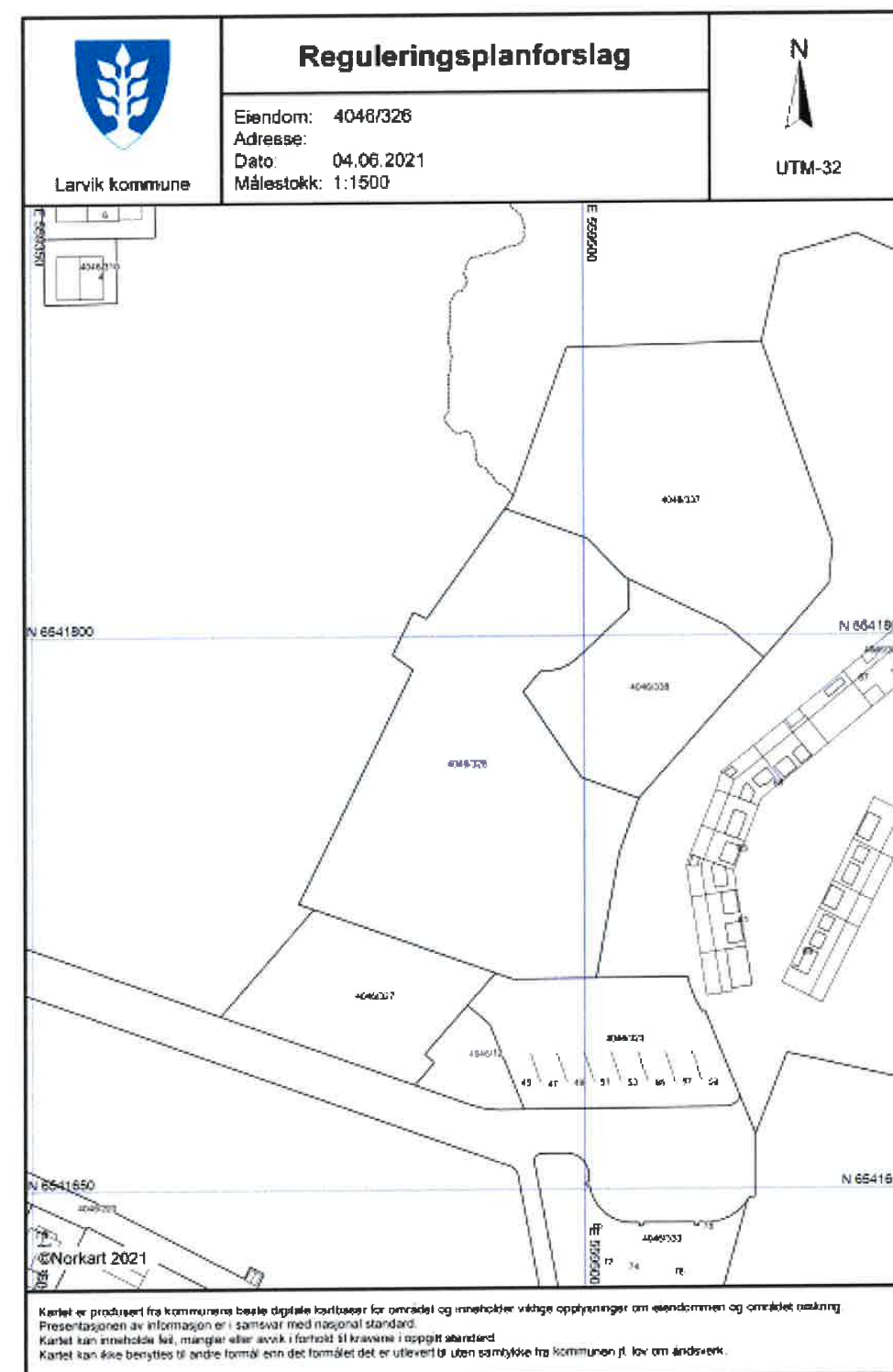
Felt FS 1 og FS 4 skal etableres i et basseng med min. 1,5 m dybde. Friområde i sjø skal holdes åpent og tilgjengelig for allmennheten

§ 6.3 Utligningsbasseng

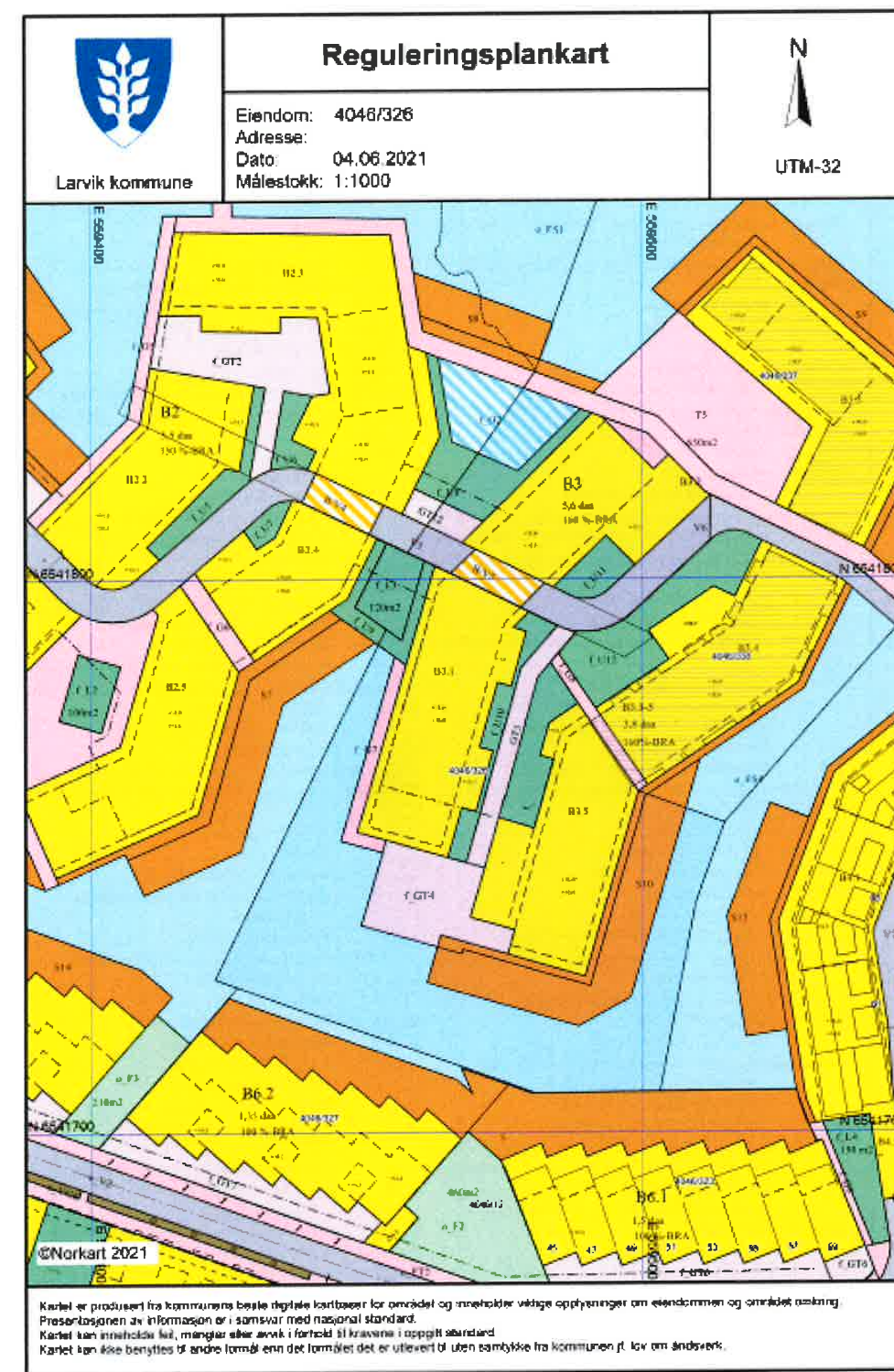
Felt O1 er utligningsbasseng for håndtering av overskylling av bølger.

Larvik kommune, arealplan 16.02.2021

Tegnforklaring		
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)		
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	Abo
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	Abo
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	Abo
	Lager	
	Energiplanlegg	
	Avløpsanlegg	
	Renovasjonsanlegg	
	Uteoppholdsareal	
	Lekkeplass	
	Annet uteoppholdsareal	
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn		
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
	Kjøreveg	
	Portau	
	Gatetun	
	Gang/sykkelveg	
	Annan veggrunn - tekniske anlegg	
	Annan veggrunn - grøntareal	
	Parkering	
	Parkeringplasser med bestemmelser	
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)		
	Grønnstruktur	
	Naturområde	
	Turdrag	
	Turveg	
	Flområde	
	Vegtasjons skjerm	
	Kombinerte grønnstrukturform	
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og v		
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhør	
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)		
	Sikringsone - Frisikt	
	Angitt hensynsoner - Bevaring naturmiljø	
Reguleringsplan- Bestemmelsesområder (PBL)		
	Bestemmelsesområde	
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL		
	Sikringsområde	
	Angitt hensynsgrense	
	Bestemmelsegrense	
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
	Planens begrensning	
	Formålsgrense	
	Eiendomsgrænse som skal oppheves	
	Byggegrense	
	Bebyggelse som forutsettes fjernet	
	Regulert santerlinje	
	Frisiktrlinje	
	Regulert kantkjørbane	
	Regulert parkeringsfelt	
	Regulert støyskjerm	
	Regulert støttmur	
	Målelinje/Avstandslinje	
	Avkjørsel	
	Utkjøring	
	Påskrift felttavn	
	Påskrift areal	
	Påskrift utnyttning	
	Påskrift bredde	
	Påskrift radius	



Tegnforklaring		
Reguleringsplan-Bebbyggelse og anlegg (PBL)		
	Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse	Abc
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	Abc
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	Abc
	Lager	
	Energiplanlegg	
	Avløpsanlegg	
	Renovasjonsanlegg	
	Uteoppholdsareal	
	Lekeplass	
	Annet uteoppholdsareal	
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn		
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
	Kjøreveg	
	Fortau	
	Gataut	
	Gang/sykkelveg	
	Annen veggrunn - tekniske anlegg	
	Annen veggrunn - grøntareal	
	Parkering	
	Parkeringsplasser med bestemmelser	
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)		
	Grønnstruktur	
	Naturområde	
	Turdreg	
	Turveg	
	Friområde	
	Vegetasjonskjern	
	Kombinerte grønnstrukturformål	
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og v		
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhø	
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §1)		
	Sikringsone - Frisikt	
	Angitt hensynsone - Bevaring naturmiljø	
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL)		
	Bestemmelseområde	
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL		
	Sikringsområde	
	Angitt hensynsone	
	Bestemmelsegrense	
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
	Planens begrensning	
	Formålsgrense	
	Eiendomsgrense som skal oppheves	
	Byggelinse	
	Bebyggelse som forutsettes fjernet	
	Regulert santerleie	
	Frisiktslinje	
	Regulert kant kjøreregulering	
	Regulert parkeringsfelt	
	Regulert støyskjerm	
	Regulert støttmur	
	Målelinje/Avstandslinje	
	Avkjørsel	
	Uthjening	
	Påskrift feltet avn	
	Påskrift areal	
	Påskrift utnyttning	
	Påskrift bredde	
	Påskrift radius	



Tegnforklaring	
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 5)	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for formetning
	Offentlig administrasjon
	Bensinstasjon
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25)	
	Område for jord- og skogbruk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Bussholdeplass
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	
	Friområde
	Turveg
	Anlegg for lek
	Friområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)	
	Høyspanningsanlegg (høyspentlinje, transformator)
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 5)	
	Privat veg
	Parkbelte i industriområde
	Friluftsområde (på land)
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
	Friskiltone ved veg
	Naturvernområde (på land)
	Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av landskap og vegetasjon
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 5)	
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles glidsplass
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplan-Fornyelsesområder (PBL196)	
	Fornyelsesområde
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198)	
	Forretning/Kontor
	Annet kombinert formål
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198)	
	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde
	Grense for fornyelsesområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 5)	
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Gjereste anlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Børnehage
	Undervisning
	Energiplanlegg
	Renovasjon anlegg
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn	
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Gledeplass
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivanlegg
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12)	
	Turdrag
	Turveg
	Friområde
	Vegetasjonskjern
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 § 12)	
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Angitt formål i sjø og vassdrag/andre angitte formål
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Gjennomføringsone - Omforming
	Angitt hensynsone - Bevaring kulturmåte
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL2008 § 12)	
	Angitt hensynsone
	Gjennomføringsone
	Regulerthøyde
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtgrense
	Eiendomsgrænse som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Friskitelinje
	Regulert kantkjørbane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerefelt
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandelinje
	Vegtegnning / fysisk spore
	Aukjørsel
	Ekstisterende tre som skal bevares
	Regulert nytt tre
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
	Påskrift kotehøyde
	Påskrift plantebalte
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift





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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Agnespassasjen 74 - Øy 3C15
3290 STAVERN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Larvik
Saksbehandler: Ruth Iren Jacobsen

Oppdragsnummer: 1303230279

Telefon: 992 57 756
E-post: ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 21.09.2023

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