

Agnesspassasjen 86

Nabolaget Agnes/Brunla - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

Jordet skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
298 elever, 16 klasser	2.8 km	
Stavern skole (1-7 kl.)	5 min	🚗
215 elever, 13 klasser	2.7 km	
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min	🚶
209 elever, 10 klasser	1.8 km	
Thor Heyerdahl videregående skole	15 min	🚗
1620 elever	8 km	
Sandefjord videregående skole	24 min	🚗
1880 elever	21.8 km	

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

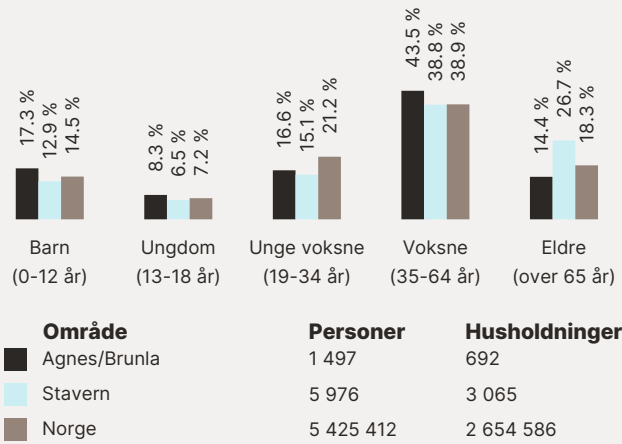


Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

-  Støynivået
Lite støynivå 92/100
-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

- 

Agnes aktivitespark
Nærmiljøanlegg

10 min 
0.7 km
- 

Stagbanen
Ballspill, fotball

17 min 
1.5 km
- 

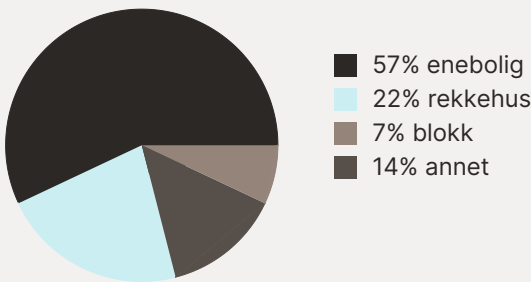
Mudo Stavern

16 min 
- 

Family Sports Club Langestrand

8 min 

Boligmasse



«Naturskjønt og sentralt»
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

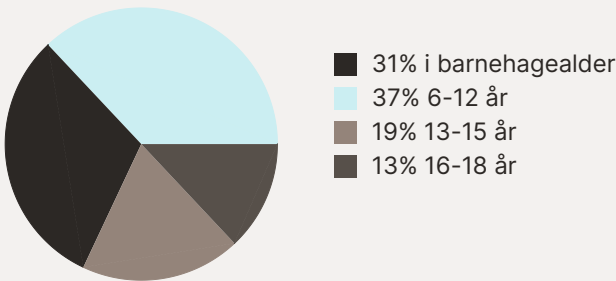
Fritzøe Brygge

8 min 
- 

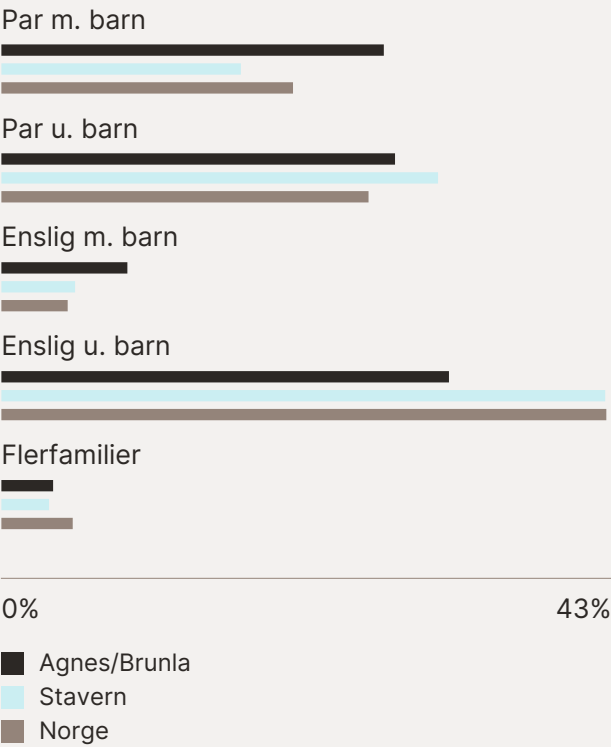
Vitusapotek Stavern

23 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

Egenerklæring

Agnespassasjen 86, 3290 STAVERN

02 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Agnespassasjen 86

Postadresse

Agnespassasjen 86

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?☒ Ja ☐ Nei

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

Siden den var ny

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

Informasjon om selger

Selger

Holten, Frode

Selger

Lindhjem, Sissel Iren

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Frode Holten

Date

2026-07-02

Name

Sissel Iren Lindhjem

Date

2026-07-02

Identification



Frode Holten

Identification



Sissel Iren Lindhjem



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

Agnesspassasjen 86 3290 STAVERN

Arealer

Boligtype: Borettslagsleilighet

Byggeår: 2021

BRA: 100 m²

BRA-i: 95 m²

Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhets omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenhets omsluttende vegger. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenhets omsluttende vegger. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

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

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

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

Bygning: Borettslagsleilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Plan 1	100	95 Romfordeling: Entre, spisetsue, stue, kjøkken, wc, bad, teknisk rom og to soverom.	5 Romfordeling: Bod i felles parkeringskjeller.	0	31
Totalt m²	100	95	5	0	31

Kommentar til arealberegning

Platting ble målt til 18 m2. Balkong ble målt til 13 m2.



Takstmann og Tømrer Jarle Dalen Myrengen,
v/ Jarle Dalen Myrengen
07.07.26



Adresse

Agnesspassasjen 86, 3290 STAVERN

Dato for energimerking

08.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-320618

Bygningstype

Boligblokker

Byggningsnummer

300841427

Gårdsnummer

4046

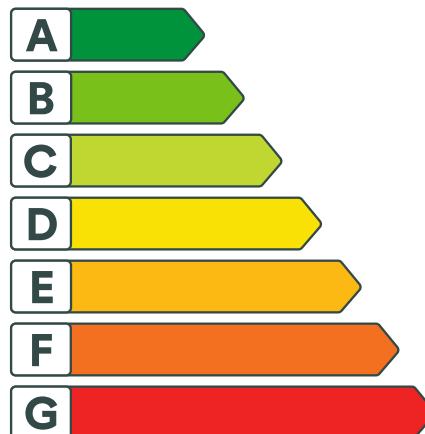
Bruksnummer

338

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2021

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

100,0 m²

Oppvarmet bruksareal

95,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

102,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

103,31 kWh/m²

Totalt levert pr. år

9 814 kWh



Agnesspassasjen 86, 3290 STAVERN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Agnesspassasjen 86, 3290 STAVERN



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 13: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rønett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 14: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.



Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

 Larvik kommune		Ferdigattest (delegert vedtak) Vedtaksdato: 30.05.2022 Planutvalget saksnr: 873/22 Vår ref.: 22/62130		
Ansvarlig søker: Mer Arkitektur AS Bygg B 12Drammensveien 130 0277 OSLO		Tiltakshaver: Labo-Ti AS Postboks 156 3291 STAVERN		
Ferdigattest er gitt for:				
Adresse: Agnespassasjen 84, 86, 88, 90, 92, 94, 3290 Stavern		Gårdsnr.: 4046	Bruksnr. 338	Festenr.
Seksjonsnr.: 				
Bygningsopplysninger				
Bygningsnummer: 300841427		Tiltakets/ byggets art. Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer		
Dato for søknad om ferdigattest:		23.05.2022		
Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av «byggesak/planutvalget»				
Vedtaksdato: 04.12.2020		Delegert saksnummer. 1702/20		
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.				
Informasjon om klageadgang				
Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.				
Sted Larvik	Dato 30.05.2022	Underskrift Hilde Wang Sveva		
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur				



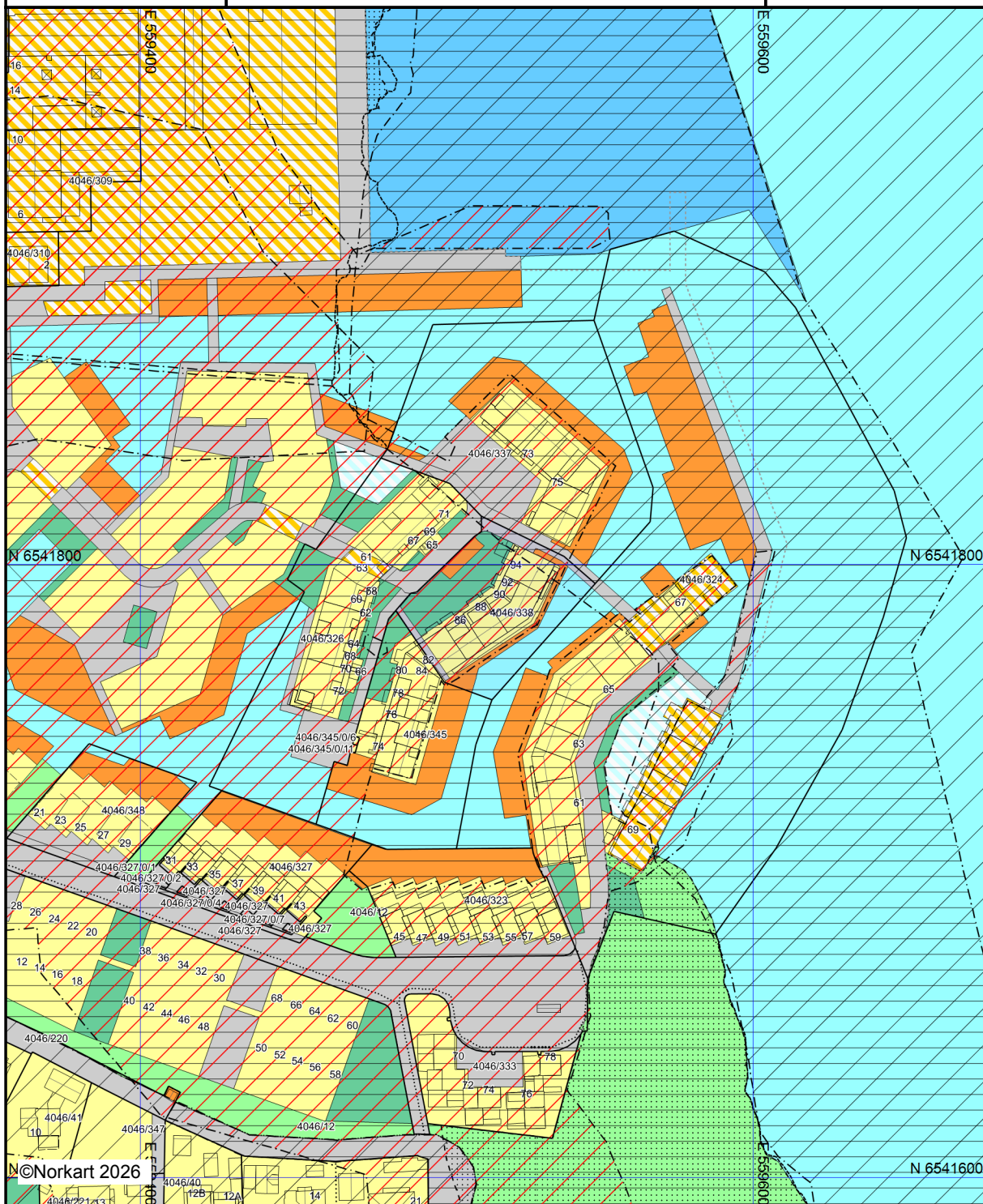
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4046/338
Adresse: Agnespassasjen 86
Dato: 05.08.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32

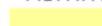


©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

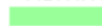
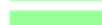
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)

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

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

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

Kommuneplan-Hensynsone (PBL2008 §11-3)

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

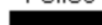
Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-4)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-5)

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



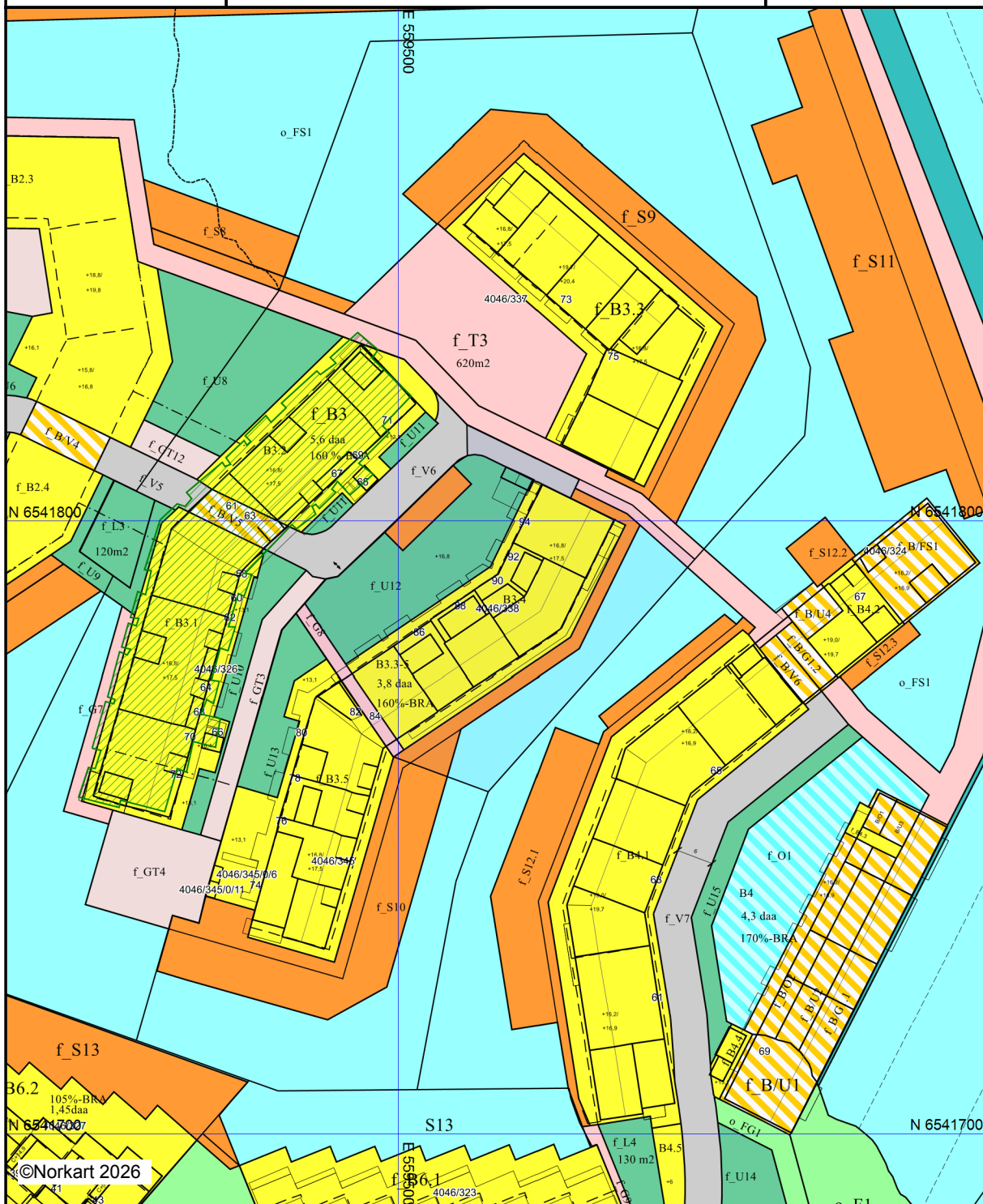
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4046/338
Adresse: Agnesspassasjen 86
Dato: 05.08.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 12)
 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 12)
 Kjøreveg
 Gangveg
 Trafikkområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)
 Friområder
 Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 27)
 Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fornyelsesområder (PBL1985 § 28)
 Fornyelsesområder

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 29)
 Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 29)
 Grense for fornyelsesområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 30)
 Boligbebyggelse, konsentrerte småhus

 Boligbebyggelse, blokker

 Garasjeanlegg for bolig- eller fritidsbebyggelse

 Energianlegg

 Renovasjonsanlegg

 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

 Uteoppholdsarealer

 Lekeplass

 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 31)
 Kjøreveg

 Fortau

 Torg

 Gatetun

 Gang- og sykkelveg

 Gangveg, gangareal eller gågate

 Annen veggrunn, teknisk anlegg

 Annen veggrunn, grøntareal

 Molo

 Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)
 Turdrag

 Turveg

 Friområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 § 2)
 Friluftsområde i sjø og vassdrag

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med eller uten

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)
 Angitt hensynsgrense - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL2008 § 13)
 Angitt hensynsgrense

 Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008 (PBL2008 § 14)
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Regulert senterlinje

 Regulert kantkjørebane

 Regulert fotgjengerfelt

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel



Regulert nytt tre

Abc

Påskrift feltnavn

Abc

Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc

Påskrift areal

Abc

Påskrift utnytting

Abc

Påskrift bredde

Abc

Påskrift kotehøyde

Abc

Påskrift plantilbehør

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Tiltak



BygningTiltak

Bygninger



Taksprang Bunn



Bygning



Takkant



Bygningsdelelinje



Trapp inntil bygg, kant



Veranda



Bygningslinje



Taksprang



Mønelinje



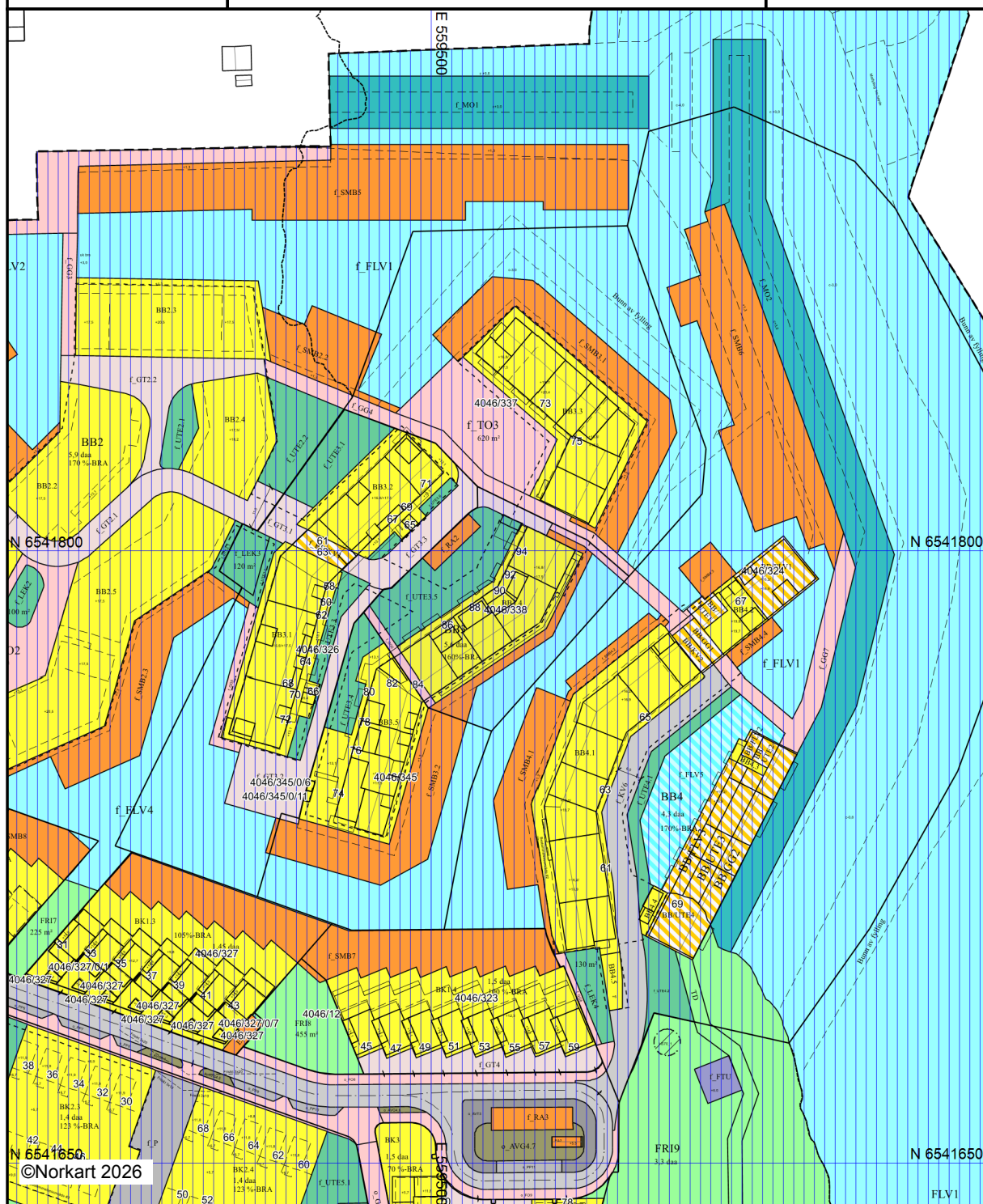
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4046/338
Adresse: Agnesspassasjen 86
Dato: 05.08.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
	Boligbebyggelse, blokker
	Fritids- og turistformål
	Energianlegg
	Avløpsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Uteoppholdsarealer
	Lekeplass
	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

	Grunnmur
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gatetun
	Gang- og sykkelveg
	Gangveg, gangareal eller gågate
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Annen veggrunn, grøntareal
	Molo
	Parkering
	Parkeringsplasser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

	Turdrag
	Friområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag

	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med eller uten

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

	Angitt hensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL)

	Bestemmelseområde
--	-------------------

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

	Angitt hensynsgrense
	Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

	Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
	Påskrift kotehøyde
	Påskrift plantilbehør

Bygningsmessige anlegg

	Vegg frittstående
--	-------------------

Bygninger

	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje

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

Dato: 23.10.2013, sist endret 20.08.2024

PlanID: 201209

Revisjoner

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

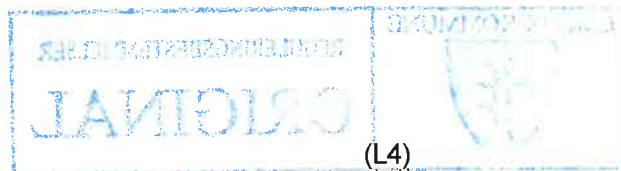
§ 1 - GENERELT

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

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

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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



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

II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

III GRØNNSTRUKTUR

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

IV BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

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

§ 1.2 Planens hensikt

- Legge til rette for utvikling av deler av Agnes industriområde hvor formål er i tråd med reguleringsplan for Sjøparken Agnes, vedtatt 30.04.2008 og detaljplan for Sjøparken Larvik, vedtatt 23.10.2013, sist revidert 16.02.2021.
- Legge til rette for etablering av boligøyer, felt B4 og deler av felt B3, konsentrert småhusbebyggelse, felt B6.1 - B6.4, utligningsbasseng, kanalstruktur for båtplasser mellom øyene, samt hovedveinett mellom områdene.
- Legge til rette for etablering av kyststi slik at strandsonen og torg, felt T3, gjøres tilgjengelig for allmenheten.
- Etablering av molo med utligningsbassen 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

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

§ 2.2 Dokumentasjonskrav sikkerhet / stabilitet og forurensning

2.2.1 Geotekniske forhold - krav til prosjektering og utførelse.

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

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

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

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

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

c) Områdestabilitet:

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

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

d) Lokal stabilitet - utgraving:

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

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

e) Lokal stabilitet- utfylling i sjø:

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

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

Geoteknisk sakkyndig skal følge opp anleggsarbeidene.

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

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

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

2.2.2 Sikkerhet i byggeperioden

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

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

2.2.3 Sikkerhet etter byggeperioden

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

2.2.4 Dimensjonerende sjøvannsnivå - fundamenteringsnivå

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

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

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

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

2.2.5 Forurensning

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

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

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

§ 2.3 Rekkefølgekrav

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

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

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

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

§ 2.4 Krav til søknad om rammetillatelse

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

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

§ 2.5 Krav til byggeområder, generelle bestemmelser

- a) Tillatt utnyttelse (%-BRA) for hvert delfelt er angitt på plankartet.
- b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen og med maksimale byggehøyder som angitt på plankartet. Det tillates utstikk, karnapp og balkonger på inntil 1,2 m ut over byggegrensen/formåls grensen på deler av fasaden.
- c) Pga. flomfare skal områdene avsatt til boligformål, 83-4 ha overkant gulv i 1. etg. Over c+3,1. Det tillates etablering av parkeringskjellere under c+3,1. I parkeringskjellere tillates etablert boder, lager og tekniske rom som utføres slik at de tåler ekstremvannhendelser opp til c+2,8.
- d) Bebyggelsen i 83-4 utføres i hovedsak med skråtak, men i 86.1 - 86.4 er flate tak. Maks mønehøyde (gesimshøyde for flate tak) er angitt i reguleringsplanen.

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

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

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

§ 2.6 Miljøforhold/grunnforhold

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

§ 2.7 Parkering

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

BRA::; 60 m²,	0,6 p-plass
BRA 60-85 m²,	1,0 p-plass
BRA◆85 m²	1,6 p-plass

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

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

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

§ 2.8 Uteoppholdsareal

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

§ 2.9 Kvartalslekeplasser/nærlekeplasser

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

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

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

§ 2.10 Automatisk fredede kulturminner

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

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

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

REGULERINGSFORMÅL

§ 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Bolig, felt B3-B4:

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

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

§ 3.2 Bolig, felt B6:

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

§ 3.3 Energianlegg og renovasjon, felt R1 og E2:

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

§ 3.4 Småbåtanlegg, felt S9 - S13:

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

§ 3.5 Uteoppholdsareal, felt U12 - U15

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

§ 4 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Generelt

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

Detaljert avkjørselsplan skal utarbeides og godkjennes i forbindelse med byggesak.

§ 4.2 Torg, fortau, gatetun og gangvei

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

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

§ 5 - GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Friområde

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

§ 6 - BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 6.1 Friluftsområde i sjø

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

§ 6.2 Utligningsbasseng

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

LARVIK KOMMUNE

Larvik kommune 27.08.2024, arealplan

Arealplan


Hege Eick
virksomhetsleder

Retningslinje – Ikke juridisk bindende:

Det er meldeplikt for gravearbeider innenfor Fredriksvern verft 01, 02 og 03, sentrumsområdet og bestemmelsesområdet for bevaring. Vær særlig oppmerksom på Krigskirkegården for russiske krigsfanger fra 2. verdenskrig inne på området til JKØ.

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

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

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

§ 10 HENSYNSSONER

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

1) Naturfare

I områder med naturfare skal det ikke iverksettes tiltak som kan medføre fare for liv og helse, jf. TEK17.

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

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

2) Ras og skredfare; Kvikkleire - H310 1:

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

3) Ras og skredfare; Kvikkleire - H310 2:

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

4) Ras og skredfare; Skred i bratt terreng - H310 3, H310 4 og H310 5:

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynssonene Snøskred - H310_3, Steinsprang - H310_4 og Jord- og flomskred - H310_5 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivarettatt.

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

5) Flomfare - H320 1:

I områder som ligger innenfor aktsomhetsområdet for flom, skal det utføres undersøkelser i tråd med NVE Veileder 3/2023: Sikkerhet mot flom før tiltak kan iverksettes.

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

Retningslinjer a-c) – Ikke juridisk bindende:

a) Grønnstruktur- H5401

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

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

b) Hensyn bevaring naturmiljø

Utvalgte naturtyper H5601:

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

Nasjonal laksefjord H560 2.

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

Gyteområder for fisk H560 4

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

Bløtbunnsområder H5606

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

Ålegrassamfunn H5608

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

c) Hensynssone H9101 – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

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

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

1) Båndlegging etter lov om kulturminner H730 1.

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

2) Båndlegging etter andre lover - H740 2

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Rob Labo

Dato utkjørt: 04.08.26 Side 1 av 2

Sjøparken Agnespassasjen Borettslag	Vår ref.:	266/5	Fødselsdato eier:	05.04.1962
Agnespassasjen 86	Type:	Borettslag	Fødselsdato medeier:	17.11.1965
3290 STAVERN	Eiere:	Frode Holten, Sissel Iren Lindhjem		
Organisasjonsnr:	929 183 282	Andelsnr:	5	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 22 798

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	4 816
	Lånekostnader	16 866
Tilleggsytelser:	Tv/bredbånd	641
	Driftsforening	475
	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(300,00 i Mar. 26) 0

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	3 930 000	Gjeld siste årsoppg.: 3 930 000
Klient ajourf. lån:	76 884 000	Klient gj. s. årsoppg.: 62 244 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25107007132, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.08.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 490

Saldo per 04.08.2026: 62 244 000

Andel av saldo: 3 930 000

Første termin: 30.06.2022Neste avdrag: 30.07.2042 (siste termin 31.05.2067)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.07.2042 utgjøre ca kr 6 491,00 per måned for denne boligen

Borettslaget har avtale om IN (individuell nedbetaling av fellesgjeld). Nedbetaling kan gjøres to ganger i året, hhv i juni og desember. Gi beskjed til Labo innen 1.juni / 1.desember. Ved fastrente vil det ikke være anledning til å nedbetale individuelt. Har borettslaget flere lån kan det være at ikke alle lånene er omfattet av IN-avtalen. Ta kontakt med LABO for nærmere informasjon.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Frode Holten
Adresse: Vatslivegen 11
Postnr/-sted: 3570 ÅL
Telefon: Mob.: 90799049
E-post: sjoparken@mittlabo.no
Webside: www.labo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 04.08.2026

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	3 930 000	Andre inntekter:	406
Annen formue:	25 894	Utgifter:	208 487		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	2 620 000
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	5

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Rob Labo

Dato utkjørt: 04.08.26 Side 2 av 2

Sjøparken Agnespassasjen Borettslag	Vår ref.: 266/5	Fødselsdato eier: 05.04.1962
Agnespassasjen 86	Type: Borettslag	Fødselsdato medeier: 17.11.1965
3290 STAVERN	Eiere: Frode Holten, Sissel Iren Lindhjem	
Organisasjonsnr: 929 183 282		

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2021

Gårds/bruksnr: 4046/338

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	10.05.2022	Første innflytting:	14.06.2022
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet
Heis:	Ja	BRA	93
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	3B15
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett i borettslaget 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlemskap i LABO		

Fasiliteter:

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

Sted: _____ **Dato:** _____

**Jeg gir mitt samtykke til overdragelsen. /
Leiligheten tjener ikke som felles bolig for
ektefelle. (Styk det som ikke passer)**

Frode Holten
Andelseiers underskrift

Sissel Iren Lindhjem
Ektefelles-/Andelseiers underskrift

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2025 for Sjøparken Agnespassasjen Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Sjøparken Agnespassasjen Borettslag:

mandag 04.05.2026 17:30 i Lokaler Sjøparken

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Vedtektsendring §9. Styret og dets vedtak

5 Vedtektsendring § 10. Generalforsamlingen

6 Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlem for 1 år

6.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

6.5 Valg av valgkomité

6.6 Valg av 2 representanter til årsmøte i Sjøparken Driftsforening og Agnespassasjen Garasjeforening

7 Godtgjørelse til styret

8 Avfallsanlegg

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2026.

1.1 Fremmøtte

Antall fremmøtte:

Antall fremmøtte stemmeberettigede:

Antall fullmakter:

Totalt antall stemmeberettigede:

Fra LABO:

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Forslag til vedtak: Innkallingen og sakslisten godkjent.

2. Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap

4. Vedtektsendring §9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret (tillegget er understreket)

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

1. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
2. Styret utpeker to representanter fra styret til å representere borettslaget på årsmøte i Driftsforeningen og Garasjeforeningen.

5. Vedtektsendring § 10. Generalforsamlingen

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (tillegget er understreket)

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Thomas Selander Eriksen, på valg for 2 år

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem Sissel Iren Lindhjem, på valg for 2 år

6.3 Valg av varamedlem for 1 år

Varamedlem Gunnar Myhre Henning, på valg for 1 år

6.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

6.5 Valg av valgkomité

I 2025 har følgende vært i valgkomiteen: Siv Aina Håkanes Løvås, Unni Iren Roso Thorsås.

6.6 Valg av 2 representanter til årsmøte i Sjøparken Driftsforening og Agnespassasjen Garasjeforening

Valg hvis vedtektsendringen ikke godkjennes.

7. Godtgjørelse til styret

8. Avfallsanlegg

Hei, viser til beboerundersøkelsen vi gjennomførte sommeren 2025 vdr. avfallsanlegg, sendt styrets formann 30.7.2025. Alle beboere i undersøkelsen ønsket primært å flytte avfallsanlegget. Vi viser også til dokumenter i plansaken til utbygger. Undersøkelser vi har gjort med eiendomsselskapet EIE høsten 2025 indikerer at det kan være risiko for betydelig verditap som er inntruffet på boenhetene pga. plasseringen av avfall og luktproblemene (sågar opp mot 1 mill kr. per boenhet - dog usikkerhet). Ber om oppdatering av hvilken informasjon styret har, hvordan styret har arbeidet for denne saken og hvordan det skal følges opp videre .

Forslag til vedtak: Styret følger opp beboerundersøkelsen i tråd med ønskene, og oppdaterer medlemmene med informasjon løpende.

Styrets innstilling: Styret følger opp beboerundersøkelsen i tråd med ønskene, og oppdaterer medlemmene med informasjon løpende.

Informasjon fra styret for året 2025 Sjøparken Agnespassasjen Borettslag

Generelle opplysninger om Sjøparken Agnespassasjen Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 19 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929183282.

Borettslaget har avtale omkring vaktmestertjenester/renhold med Norsk drift og personell AS.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Thomas Selander Eriksen

Styremedlem, Sissel Iren Lindhjem

Styremedlem, Werner Riesenmey

Varamedlem, Gunnar Myhre Henning

Valgkomité

Valgkomité har bestått av: Unni Irene Roso Thorsås og Siv Anja Håkanes Løvås

Styrets primæroppgaver

Det er styret som leder borettslaget. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsamlingen og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig bør styret ha et overordnet mål om å skape et godt bomiljø. Å drifte borettslaget innebærer blant annet å holde oversikt over økonomien, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver og kalle inn til og avholde styremøter. Styret kan nås på e-post: sjoparken@mittlabo.no eller telefon: 92453253 (styreleder)

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 5 møter.

Saker som styret har arbeidet med

- a) Dialog med Driftsforeningen, garasjeforeningen, Labo, Agnes utvikling AS og styret i bygg C
- b) Dialog med Driftsforeningen og Agnes utvikling AS særlig vedr utfordringer med lukt ved søppelanlegget på øy 3 og hvordan dette skal løses kortsiktig og langsiktig.
- c) Oppfølging av reklamasjonsarbeider med Backe (utbygger)
- d) Oppfølging av tiltak fra skader etter uværet "Amy" (en pipehatt løsnet og vanninntrengning i heis sjakten)
- e) Garasjevask ble gjennomført i mars måned.
- f) Siden borettslaget har opparbeidet seg en god egenkapital har styret opprettet høyrentekonto(sept. 2025 med 2,9%) hvor vi har valgt å plassere 250.000,-. Renten på denne kontoen er pr. dato. 2,65 %. Dette for å optimalisere renteinntektene.

Saker som styret har under arbeid og planlegging (fremtidig vedlikehold)

- a) Dialog med Driftsforeningen og Agnes utvikling AS særlig vedr luktutfordringer ved søppelanlegget på øy 3 og hvordan dette skal løses kortsiktig og langsiktig
- b) Oppfølging av reklamasjonsarbeider med Backe (utbygger)
- c) Oppfølging av skader fra vinteren på badetrapper (2 stk) på bryggeanlegget mot kanalen.
- d) Oppfordrer alle beboere til å merke sine postkasser tilsvarende navneskilt som allerede er benyttet av øvrige beboere
- e) Oppfordrer alle beboere til å benytte "informasjonskanalene" Portalen til Labo og "Heime"
- f) Oppfordrer alle beboere til å delta på dugnader
- g) Oppfordrer alle beboere til å påse at man har det reint og ryddig utenfor sin egen boenhet. Særlig gjelder dette svelegangene med tilhørende terrasser, og private hager mot "torget". Det vil øke helhetsinntrykket for hele sameiet.
- h) Etter innspill fra beboere så vil styret presentere forslag til løsning for sykkelparkering i garasjen, så snart styret har et slikt forslag.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Larvik Boligbyggelag. Borettslagets revisor har vært Cedra Norge Rago AS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningkasko i IF Skadeforsikring. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks ta kontakt med styrets leder, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

Boligomsetning

I 2025 har det blitt omsatt 1 bolig i borettslaget. Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

Utleie er tillatt i inntil 30 dager per år uten søknad til styret. Ut over dette er utleie avhengig av at det på forhånd er søkt og at det er gitt tillatelse fra styret. Hovedregelen er at boligen kan leies ut i inntil 3 år dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på LABOs hjemmesider, www.labo.no

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i LABO. Boliger med forkjøpsrett blir annonsert på www.labo.no. Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett kan melde seg direkte via LABOs forkjøpsrettsportal på www.labo.no. Ved spørsmål om forkjøpsrett kan du henvende deg til LABO på mobil 483 24 186 eller sentralbord 33 13 85 00.

Min Side

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

MinSide er ikke viktig bare for å få informasjon, det er også den kanalen som blir brukt for å gi deg tilgang til dokumentene som vedrører de lovpålagte møtene i ditt borettslag. Gå inn på www.labo.no – MinSide og registrer bruker. Følg instruksene videre.

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

Budsjett

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader (budsjett) for 2026. Tallene er vist som en egen kolonne i årsregnskapet.

Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Borettslagets styre foreslår at borettslagets overskudd overføres lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Stavern, 31.12.2025 / 10.04.2026

Styret i Sjøparken Agnespassasjen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om årsregnskapet

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Disponible midler

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
A. Disponible midler pr. 01.01	298 373	133 742	298 373	494 733
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	196 361	164 631	85 000	76 000
Innbetalt IN andelseiere	900 000	0	0	0
Nedbetalt langsiktig gjeld ifm IN	-900 000	0	0	0
B. Årets endring disponible midler	196 361	164 631	85 000	76 000
C. Disponible midler	494 733	298 373	383 373	570 733

Resultatregnskap 2025 for Sjøparken Agnespassasjen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 104 108	1 104 108	1 104 000	1 104 000
Innkrevde lånekostnader		3 326 524	3 434 207	3 347 000	3 081 000
Innkrevde garasjekostnader		3 000	4 258	0	0
Driftsforeningskontingent		108 300	100 320	100 000	113 000
Andre driftsinntekter	1	204 569	192 125	187 000	212 000
Sum inntekter		4 746 501	4 835 018	4 738 000	4 510 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	6 909	6 627	7 000	7 000
Styrehonorar		49 000	47 000	49 000	51 000
Revisjonshonorar		7 794	6 204	6 000	8 000
Forretningsførerhonorar		67 506	64 476	68 000	70 000
Kontingent LABO / NBBL		7 602	7 602	8 000	8 000
Vedlikehold	3	83 673	85 909	139 000	144 000
Kabel-tv og bredbånd		136 462	120 350	122 000	146 000
Forsikring		51 019	54 345	50 000	54 000
Kommunale avgifter	4	320 703	309 752	331 000	344 000
Eiendomsskatt		0	45 890	0	0
Energi og strøm		287 163	286 691	300 000	297 000
Andre driftskostnader	5	213 303	204 867	228 000	231 000
Sum kostnader		1 231 133	1 239 714	1 308 000	1 360 000
Driftsresultat		3 515 368	3 595 304	3 430 000	3 150 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		7 745	4 282	2 000	7 000
Rentekostnader		3 326 752	3 434 955	3 347 000	3 081 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-3 319 007	-3 430 674	-3 345 000	-3 074 000
Arsresultat		196 361	164 631	85 000	76 000

Balanse pr 31.12.25 for Sjøparken Agnespassasjen Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	128 140 000	128 140 000
Sum anleggsmidler		128 140 000	128 140 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		51 729	57 028
Forskuddsbetalte kostnader		55 272	57 061
Andre fordringer		5 260	29 642
Sum fordringer		112 262	143 732
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		249 542	282 228
Innestående på sparekonto med betingelser		250 000	0
Sum bankinnskudd og kontanter		499 542	282 228
Sum omløpsmidler		611 803	425 959
SUM EIENDELER		128 751 803	128 565 959

Balanse pr 31.12.25 for Sjøparken Agnespassasjen Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	95 000	95 000
Opptjent egenkapital	7	203 373	203 373
Årets resultat	7	196 361	0
Sum opptjent egenkapital		494 733	298 373
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	62 244 000	63 144 000
Gjeld til andelseiere (IN)	8	14 640 000	13 740 000
Borettsinnskudd	9	51 256 000	51 256 000
Sum langsiktig gjeld		128 140 000	128 140 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		40 418	43 116
Leverandørgjeld		28 253	21 536
Påløpte renter		16 883	18 805
Annen kortsiktig gjeld		31 517	44 130
Sum kortsiktig gjeld		117 070	127 587
Sum gjeld		128 257 070	128 267 587
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		128 751 803	128 565 959
Pantestillelser	10	128 140 000	128 140 000

Larvik, 31.12.2025

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk. Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30.juni 2005" krav om noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

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

IN-ordning.

Borettslaget benytter gjeldsmetoden, som innebærer at man ved innbetalinger fra andelseiere bokfører det innbetalte beløp som langsiktig gjeld til andelseierne. Reduksjon av gjelden til andelseierne skjer deretter parallelt med den ordinære nedbetalingen av fellesgjelden, ved at reduksjonen av gjelden til andelseierne blir inntektsført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

Balanseførte driftsmidler avskrives lineært til restverdi over forventet utnyttbar levetid. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten - uavhengig av fortegn - vil være å henføre til opptjent egenkapital.

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Strøm felles garasje	26 475	28 408	25 000	29 000
Bredbånd og tv-dekoder	122 208	119 852	122 000	146 000
Strøm elbil	55 886	43 865	40 000	37 000
Sum	204 569	192 125	187 000	212 000

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Arbeidsgiveravgift	6 909	6 627
Sum	6 909	6 627

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Vedlikehold og sevice heis	15 607	15 418
Vedlikehold innvendig	0	599
Vedlikehold VVS	14 108	12 855
Vedlikehold malerarbeid	5 156	0
Vedlikehold garasjer/parkering	5 500	5 250
Vedlikehold blikkenslager	9 971	0
Vedlikehold brann/alarm/nødløys/sprinkleranlegg	9 303	24 710
Vedlikehold ventilasjon	24 027	27 077
Sum	83 673	85 909

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 4 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vannavgift, avløpsavgift, renovasjonsavgift og brannsyn.

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Renhold, evnt. matter	34 719	20 375
Avtale teknisk drift	844	0
Snørydding/sandstrøing	7 481	21 138
Vakthold/alarm	8 597	8 836
Vaktmestertjenester	3 169	10 406
Driftsforeningskontingent	108 300	100 320
Felleskostnader garasjeforening	47 844	41 303
Bank- og betalingsgebyr	2 349	2 489
Sum	213 303	204 867

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	2022
Kostpris	128 140 000
Bokført verdi 31.12	128 140 000

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Innskutt andelskapital	95 000	95 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	203 373	38 742
+/- Årets resultat	196 361	164 631
Sum egenkapital pr 31.12	494 733	298 373

Innskutt andelskapital består av 19 andeler pålydende kr. 5 000,-.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Eika Boligkreditt AS
Formål:	Oppføring
Lånenummer:	25107007132
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	4.95 %
Beregnet innfridd:	30.05.2067
Opprinnelig lånebeløp:	76 884 000
Lånesaldo 01.01:	63 144 000
Avdrag i perioden:	900 000
Lånesaldo 31.12:	62 244 000
Saldo 5 år frem i tid:	62 244 000
Andelssaldo 01.01:	13 740 000
Innbetalt IN i perioden:	900 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	14 640 000
Sum pantegjeld for lån:	76 884 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25107007132	1	6 042 000	6 042 000
	1	5 490 000	5 490 000
	1	4 680 000	4 680 000
	1	4 590 000	4 590 000
	1	4 050 000	4 050 000
	1	3 990 000	3 990 000
	2	3 930 000	7 860 000
	1	3 882 000	3 882 000
	2	3 735 000	7 470 000
	1	3 600 000	3 600 000
	1	3 360 000	3 360 000
	1	2 460 000	2 460 000
	1	2 400 000	2 400 000
	1	2 370 000	2 370 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 25107007132 har første avdrag 30.07.2042 med kr 105 918

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	6 042 000	10 281
1	5 490 000	9 342
1	4 680 000	7 964
1	4 590 000	7 811
1	4 050 000	6 892
1	3 990 000	6 790
2	3 930 000	6 688
1	3 882 000	6 606
2	3 735 000	6 356
1	3 600 000	6 126
1	3 360 000	5 718

Langsiktig gjeld

1	2 460 000	4 186
1	2 400 000	4 084
1	2 370 000	4 033

Annen langsiktig gjeld:

IN-lån (individuell nedbetaling av fellegjeld): Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. Ved fastrente bortfaller muligheten til å innfri fellesgjeld.

Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidige felleskostnader. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan.

Annen langsiktig gjeld er resterende del av andelseierens innbetaling på andel fellesgjeld.

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Opprinnelig innskudd	51 256 000	51 256 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	51 256 000	51 256 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 128 140 000,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 128 140 000,-.

Resultat og balanse med noter for Sjøparken Agnespassasjen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sjøparken Agnespassasjen Borettslag

Styreleder	Thomas Selander Eriksen (sign.)	29.03.2026
Styremedlem	Werner Riesenmey (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Sissel Iren Lindhjem (sign.)	26.03.2026

Til generalforsamlingen i Sjøparken Agnespassasjen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøparken Agnespassasjen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Larvik, 29. mars 2026
Cedra Norge Rago AS

Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sjøparken Agnespassasjen Borettslag mandag 04.05.2026 kl. 17:30 - Lokaler Sjøparken.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtte

Antall fremmøtte: 9
Antall fremmøtte stemmeberettigede: 6
Antall fullmakter: 1
Totalt antall stemmeberettigede: 7

Fra LABO: Thor Espen Tholfsen

Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Thomas Selander Eriksen

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:

Til møtereferent ble valgt: Thor Espen Tholfsen

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Jørgen Bock

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

Det fremkom ingen merknader til innkallingen eller sakslisten.
Generalforsamlingen lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Vedtak:

Informasjon fra styret ble referert av leder.
Informasjon fra styret tatt til orientering.

3. Årsregnskap

Årsregnskapet ble referert av Sissel Iren Lindhjem.

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent.

4. Vedtektsendring §9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret (tillegget er understreket)

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

1. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
2. Styret utpeker to representanter fra styret til å representere borettslaget på årsmøte i Driftsforeningen og Garasjeforeningen.

Vedtak:

Vedtektsendringen ble enstemmig vedtatt, tillegg pkt. 4.

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Styret utpeker to representanter fra styret til å representere borettslaget på årsmøte i Driftsforeningen og Garasjeforeningen.

5. Vedtektsendring § 10. Generalforsamlingen

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (tillegget er understreket)

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Vedtak:

Vedtektsendringen ble enstemmig vedtatt, tillegget er understreket.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6. Valg**6.1 Valg av leder for 2 år**

Styreleder Thomas Selander Eriksen, på valg for 2 år.

Vedtak:

Til styreleder ble Frode Holten valgt for 2 år.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem Sissel Iren Lindhjem, på valg for 2 år.

Vedtak:

Til styremedlem ble Gunnar Myhre Henning valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlem for 1 år

Varamedlem Gunnar Myhre Henning, på valg for 1 år.

Vedtak:

Til varamedlem ble Jørgen Bock valgt for 1 år.

6.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling**Vedtak:**

Thomas Selander Eriksen ble valgt.

6.5 Valg av valgkomité

I 2025 har følgende vært i valgkomiteen: Siv Aina Håkanes Løvås, Unni Iren Roso Thorsås.

Vedtak:

Til valgkomite ble Siv Aina Håkanes Løvås og Unni Iren Roso Thorsås valgt for 1 år.

6.6

Valg av 2 representanter til årsmøte i Sjøparken Driftsforening og Agnespassasjen Garasjeforening

Valg hvis vedtektsendringen ikke godkjennes.

Vedtak:

Utgår, se sak 4.

7. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styret fikk kr. 60 000,- i honorar som fordeles internt.

8. Avfallsanlegg

Hei, viser til beboerundersøkelsen vi gjennomførte sommeren 2025 vdr. avfallsanlegg, sendt styrets formann 30.7.2025. Alle beboere i undersøkelsen ønsket primært å flytte avfallsanlegget. Vi viser også til dokumenter i plansaken til utbygger. Undersøkelser vi har gjort med eiendomsselskapet EIE høsten 2025 indikerer at det kan være risiko for betydelig verditap som er inntruffet på boenhetene pga. plasseringen av avfall og luktproblemene (sågar opp mot 1 mill kr. per boenhet - dog usikkerhet). Ber om oppdatering av hvilken informasjon styret har, hvordan styret har arbeidet for denne saken og hvordan det skal følges opp videre .

Vedtak:

Styret gis mandat til videre arbeid med plassering/flytting av avfallsanlegget, herunder gjennomgang og avklaring av juridiske forhold. Saken fremlegges for ekstraordinær generalforsamling senest 1. september 2026.

Møte hevet kl. 19:30.

Protokoll for Sjøparken Agnespassasjen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thomas Selander Eriksen (sign.)	05.05.2026
Sekretær	Thor Espen Tholfsen (sign.)	05.05.2026
Protokollvitne	Jørgen Paul Max Bock (sign.)	05.05.2026

Husordensregler Sjøparken Agnespassasjen Borettslag, bygg B

Hensikten med disse er å verne om borettslagets eiendom og sikre gode naboforhold. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt. Hus ordensregnelene er ikke bare en rekke forpliktelser, de skal sikre orden, ro og hygge i hjemmet for alle.

1. Generelt

- 1.1. All skriftlig informasjon fra styret til beboere skjer via «Min side» på Labo.no. Her kan det hukes av om det ønskes varsel på e-post eller SMS ved nye oppslag.
- 1.2. Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar borettslagets drift, samt sikring mot skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".
- 1.3. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.
- 1.4. Styret i borettslaget er bemyndiget til å følge opp at husordensreglene blir overholdt.
- 1.5. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til borettslagets styre.
- 1.6. Endring av husordensreglene vedtas av generalforsamling med alminnelig flertall.
- 1.7. For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi Instrukser som andelseierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instrukser er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

2. Ro og orden

- 2.1. Hver andelseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av borettslaget. Hver andelseier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene.
- 2.2. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre:
 - I tidsrommet kl 23.00 - 07.00 på hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.
 - I tidsrommet kl 24.00 - 08.00 utenom hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.
 - Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.

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

3. Leiligheter

- 3.1. Eventuelle støyp problemer er en sak mellom berørte naboer. Det vises ellers til punkt 1.4.
- 3.2. Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
- 3.3. Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at lufteanlegget kan fungere som normalt. Det anbefales filterbytte 1 gang pr. år. Borettslaget står for innkjøp av filter hos Flexit.
- 3.4. Den enkelte andelseier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Utvendig vask av vinduer er også eiers ansvar. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad/dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den andelseier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt. Ved rens av evt. tette avløpsrør anbefaler vi Mundin avløpsåpner som er skånsom for rørene. Plumbo er **ikke** anbefalt.

4. Balkonger, terrasser og svalganger

- 4.1. Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger, terrasser og svalganger.
- 4.2. Oppheng av blomsterkasser på balkongene forutsetter godkjenning fra styret. Ved godkjenning vil det kreves at blomsterkassene er estetisk tilpasset fasadene våre, at de er forsvarlig festet for vind etc. samt at de ikke er til vesentlig sjenanse for naboer mht nedfall etc.
- 4.3. Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt. Gasskolber må skjermes for direkte sollys.
- 4.4. Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smelting og for å hindre skade på terrassedørene. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført eiendommen ved unnlatelse av foranstående.
- 4.5. Det er ikke tillatt å sette opp boder eller andre større gjenstander på terrasser eller balkonger. Etablering av boblebad er særskilt regulert i vedtektene. Gjenstander som

oppbevares på terrasser og balkonger skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.

- 4.6. Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller forringe del generelle uttrykket av bygningen.
- 4.7. Flis-legging av balkonger, takhager og plattinger tillates ikke.
- 4.8. Montering av markiser/screens/levegger på balkonger/terrasser (og foran vinduer) skal skje etter retningslinjer fastsatt i vedtektene.

5. Fellesområder

- 5.1. Det er ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette innebærer søppelposer, sko, møbler o.l.
- 5.2. Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjenning fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.
- 5.3. Sportsutstyr skal plasseres i kjellerbodene eller spesielle steder avsatt for formålet.
- 5.4. Det er satt av arealer til sykkelparkering utenfor bygningsmassen og sykler henvises dit, alternativt i egen bod.
- 5.5. Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med skilt og skrifttype fastsatt av borettslaget.
- 5.6. Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt.
- 5.7. Det er forbudt å røyke på fellesarealer både inn og ute. Det oppfordres til å vise hensyn dersom naboer får din røyk inn i sin leilighet. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdene/sjøen.
- 5.8. Beplantningen på fellesarealer utover det som er levert fra utbygger iht. utomhusplan, må tas opp med styret i borettslaget for godkjenning/samkjøring.

6. Heiser

- 6.1. Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.
- 6.2. Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med blokkering av døren.

7. Renovasjon

- 7.1. Sjøppel kastes i eget søppelområde. Restavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i anlegget. Papp må deles opp tilstrekkelig for å unngå tilstopping av nedkastet. Lett knuselig eller antennelig avfall må ikke kastes i nedkastet. Alt kildesorteres iht. gjeldende retningslinjer fra Larvik kommune.
- 7.2. Det må ikke henses gjenstander og avfall ved avfalls anlegget.

8. Garasje og kjellerboder

- 8.1. Garasjeporten skal holdes stengt til enhver tid.
- 8.2. Det er ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.
- 8.3. All kjøring i garasjen skal skje med spesiell aktsomhet Fartsgrense på 15 km/t skal overholdes.
- 8.4. Det er ikke tillatt med puss/vask av bil i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.
- 8.5. Parkeringsplasser i kjeller skal kun benyttes til bil, MC/moped og sykler. Dekk, takstativ og annet skal oppbevares i egen bod.
- 8.6. Det er strengt forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjen eller kjellerbod.
- 8.7. Møbler, madrasser, pappesker og unøddig "skrot" skal ikke oppbevares i garasjen eller fellesområder, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse. Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Styret forbeholder seg retten til å kassere gjenstander som ikke fjernes etter advarsel.
- 8.8. I kjellerboder skal det ikke oppbevares noe som er til sjenanse for andre og det må påses at sprinkelhoder ikke blir tildekket eller innelukket, slik at de mister sin funksjon ved brann.
- 8.9. Ladning av Hybrid-/EL biler skal bare skje der det er installert egne ladepunkter. Det enkelte andelseier er selv ansvarlig for innkjøp og montering av dette gjennom godkjent installatør.

9. Fasader

- 9.1. Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse.
- 9.2. For utvendig solavskjerming er det kun tillatt bruk av screens og markiser under nærmere bestemte føringer som er inntatt i vedtektene.

10. Gangveier, parkering m.v.

- 10.1. Kjøring med bil, motorsykkel og moped på området's gangveier er ikke tillatt.
- 10.2. Kjøring på kjørevei innenfor Sjøparkens områder er kun tillatt ved helsemessige årsaker eller ved transport av tunge varer.
- 10.3. Parkering på kjørevei er ikke tillatt annet enn ved av- og pålessing. Sjøparkens kjøreveier skal til enhver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer.
- 10.4. Puss og vask av bil er ikke tillatt på kjøreveier.
- 10.5. Styret kan utstede advarsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på disse reglene. Ved gjentatte brudd på reglene forbeholder Styret seg retten til å få bilen fjernet for eiers regning og risiko i.h.t vedtektene.

11. Dyrehold

- 11.1. Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hund skal ikke oppholde seg på fellesområder uten tilsyn.
- 11.2. Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra borettslagets fellesarealer umiddelbart.
- 11.3. Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

12. Forsikringer og skader

- 12.1. Borettslaget har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga. alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.
- 12.2. Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes forretningsfører, som gir nærmere veiledning og hjelp.
- 12.3. Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap. Ved vannskade skal naboer og styret varslers umiddelbart når skaden oppdages.
- 12.4. Beboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes Styret umiddelbart.

13. Sikkerhet

- 13.1. Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn-utkjøring fra garasjen.
- 13.2. Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylindren. Bruk derfor alltid håndtaket til å åpne døren.
- 13.3. Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til vaktmester og/eller noen av styrets medlemmer, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.
- 13.4. Utgangsdører og dørene mellom trappeoppgangene og garasjeanlegget skal være låst til enhver tid.

VEDTEKTER

For Sjøparken Agnespassasjen borettslag org. nr. 929 183 282
vedtatt på stiftelsesmøtet den 08.03.2022 (mindre endring 15.05.2025),
sist endret 04.05.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sjøparken Agnespassasjen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Larvik kommune og har forretningskontor i Larvik kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Larvik boligbyggelag som er forretningsfører.

1-3 Organisering/råderett

- (1) Utbygger vil kunne gi bestemmelser om organisering av drift og vedlikehold av utvendige fellesområder i Sjøparken som vil være bindende for borettslaget/andelseierne, herunder også for borettslagets fellesarealer. Det samme gjelder for båtplassene og bryggeanlegg innenfor Sjøparken.
- (2) Alle sameier og borettslag 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. Borettslaget/andelseierne er pliktig til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til drift, vedlikehold, utskiftning mv.
- (3) Allmennheten har adkomstrett over borettslagets eiendom for bruk av moloen og den kommunale kyststien.
- (4) Eiere og brukere av båtplasser/bryggeanlegg beliggende på borettslagets eiendom (**Bryggeanlegget**) har rett på tilgang til Bryggeanlegget og båtplassene. Bryggeanlegget driftes av et bryggesameie som har det fulle økonomiske ansvaret for Bryggeanlegget til og med festepunktene til moloen og til spunt under bryggekant tilhørende borettslaget, samt teknisk infrastruktur fra Bryggeanlegget og frem til avlesningspunkter innenfor Bebyggelsen til borettslaget.
- (5) Garasjeanlegget er fellesareal. Hver andelseier har bruksrett til en parkeringsplass og en bodplass i garasjeanlegget. Den innbyrdes fordelingen av plasser kan endres av styret.

Dersom en andelseier blir pålagt å bytte plass, skal eventuelle kostnader til flytting av etablert ladepunkt for elbil dekkes av den som utløser krav om flytting.

Garasjeanlegget har et visst antall garasjeplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (**HC-plasser**). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for andelseiere 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 andelseier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede mot at

vedkommende stiller sin opprinnelige plass til disposisjon for borettslaget. Rettigheter og plikter i henhold til vedtekter og eventuelt ordensregler gjelder tilsvarende.

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.

Overskytende biloppstillingsplasser i garasjekjelleren kan selges og det tinglyses da en bruksrett til plassen. Bruksrett til parkeringsplass kan kun selges til og eies av andelseiere/seksjonseiere i Sjøparken.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Hver andel har bruksrett til en biloppstillingsplass samt en bod i garasjekjelleren.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseiere i første etasje har ansvar for vedlikehold av uteplass med eksklusiv bruksrett.

- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (9) Etablering av boblebad eller annet tungt utstyr/innretning på balkong/terrasse er ikke tillatt uten forutgående belastningsberegning av godkjent ingeniørselskap, samt styrets samtykke. Andelseier er ansvarlig for kostnadene ved å innhente en slik vurdering.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Bygningsmessige arbeider

Alle bygningsmessige tiltak og installasjoner på borettslagets bygninger og tomt, herunder utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, oppsetting av utvendig solskjerming, pergola, skillevegger og markiser, krever forhåndssøknad og samtykke fra styret. Tiltak som nevnt i vedtektenes pkt. 9-3, 2 ledd krever i tillegg samtykke fra generalforsamlingen med 2/3 flertall. Endring av fasadekledning og farger kan ikke utføres uten dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser.

Skille mellom de ulike private oppholdsarealene på plan 1, i form av beplantning, levegg el., tillates med en utstrekning på maksimalt 2 meter ut fra yttervegg og høyde maks 1,8 meter. Valgt løsning skal ivareta hensynet til naboene og sameiet som sådan, herunder estetiske hensyn og solforhold

Ved montering av solavskjerming må veggens bæreevne og regntetthet hensyntas.

Det tillates montering av pergola / markiser på takhager og på private oppholdsarealer på plan 1. Følgende markiser og screens skal benyttes:

- Markise takterrasse og 1.etasje: Casabox BX2000. Duk farge 986/15 fra Norsol, - med alle skinner og beslag farge RAL 7021 eller tilsvarende produkt i samme farger og utførelse.
- Screenduk på alle vinduer skal være av typen Tibelly Zip screen, duk farge T ~~71611~~ 71711 (korrigert pga. endret navn – 15.05.2025), alle skinner og beslag farge RAL 7021, eller tilsvarende produkt i samme farger og utførelse.
- Oppsetting av pergola reguleres også gjennom punkt 9, første ledd.

Eksempel på leverandør: Fram Persienne og Markise AS, Markisebutikken Celcius

Den enkelte andelseier har selv ansvar for å innhente nødvendige offentlige tillatelser etter at samtykke er gitt av generalforsamlingen/styret.

På privat brygge mot kanal og leiligheter som har uteplass mot internvei skal markisens bredde følge overliggende balkong/terrasse, monteres til stålet i underkant av denne og stikke maksimalt 2 meter ut fra fasadelivet. For øvrig er det ikke tillatt med markiser. På takhagene skal markisen monteres på yttervegg i lik høyde i alle enheter.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 9-3, 2. ledd og borettslagsloven krever generalforsamlingens 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.

Merkostnader for borettslaget som følge av byggetiltak, f.eks. økt forsikringspremie, belastes den enkelte seksjonseier som økning i felleskostnader.

Den enkelte andelseier har vedlikeholdsplikt for alle bygningsmessige oppføringer og installasjoner, herunder solskjerming, i tilknytning til andelseierens bolig og arealer med eksklusiv bruksrett, som ikke var en del av standardleveransen fra utbyggeren. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige utskiftinger. Andelseier må for egen regning fjerne eventuelle bygningsmessige oppføringer og installasjoner dersom det er påkrevd av hensyn til borettslagets interesser, for eksempel i forbindelse med nødvendig vedlikehold

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Styret utpeker to representanter fra styret til å representere borettslaget på årsmøte i Driftsforeningen og Garasjeforeningen.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 11-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 11-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00201546	31.03.2026	22260078	MEGLERHUSET LEINÆS AS

Ident

2015/1205183/200

Om dokumentet

Har du mottatt feil dokument?

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

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

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

Erklæring

0709 Larvik Kommune, Org.nr. 974 585 464

ArkivsakID:
15/8938

Journallnr:
294 og 295/15

Doknr: 1205183 Tinglyst: 23.12.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MIDLERTIDIG DISPENSASJON:

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

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

ADKOMSTVEI:

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

LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP:

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

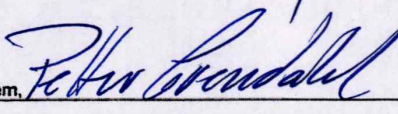
PARKERINGSPLASSER:

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

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

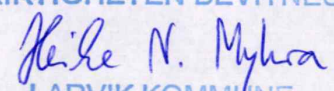
Underskrifter:

for Agnes Utvikling AS

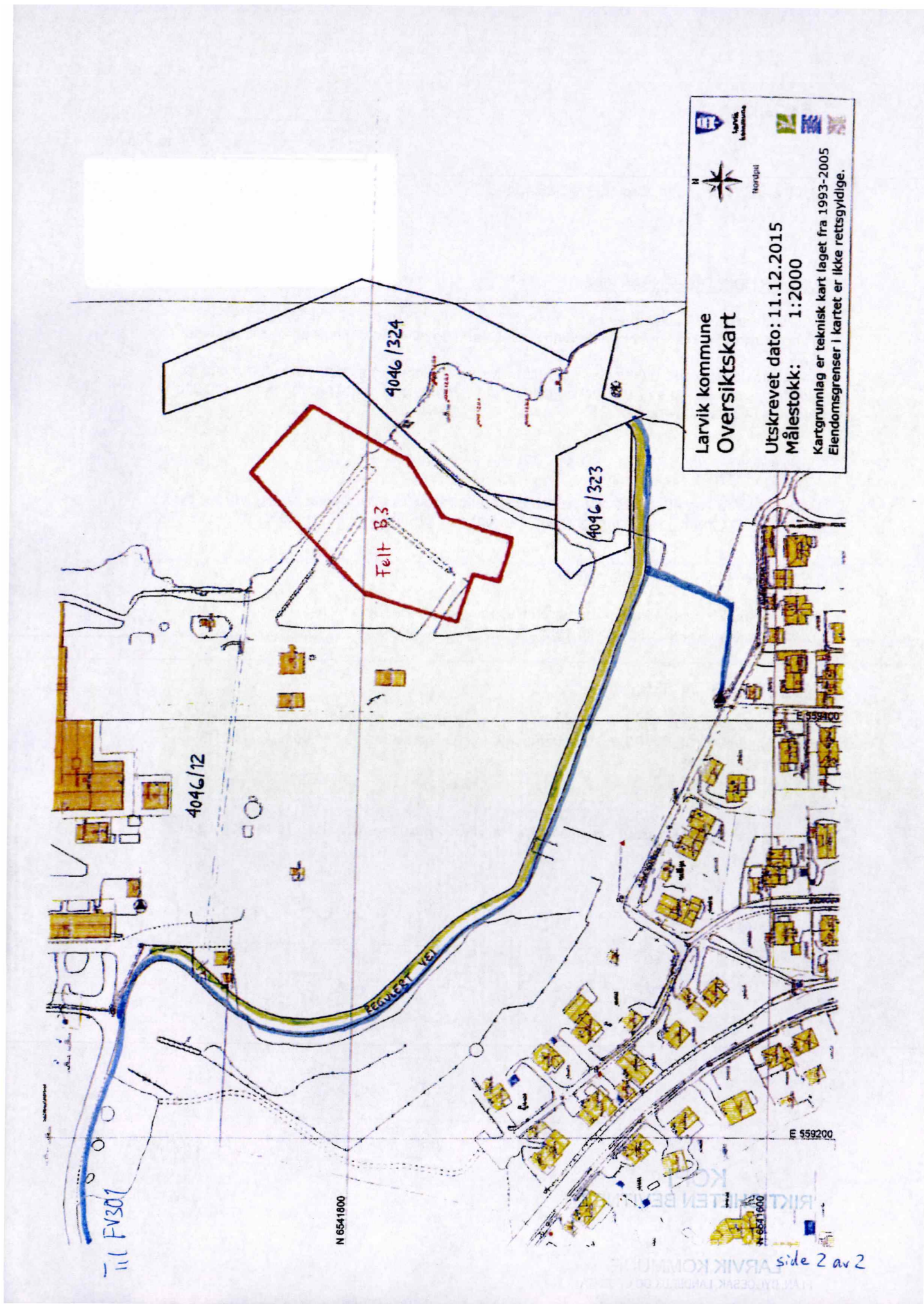
For eiendom (gbnr)	Sted og dato:	Underskrift:	Org.nr:
4046/12	05/10, 14.12.15	Thor Bendik  Styreleder, Thor Bendik Berg  Styremedlem, Petter Grenseth	987 549 432

PETTER GRENPETH

KOPI
RIKTIGHETEN BEVITNES

 16/12-2015
LARVIK KOMMUNE
PLAN, BYGGESAK, LANDBRUK OG GEODATA

side 1 av 2



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00201547	31.03.2026	22260078	MEGLERHUSET LEINÆS AS

Ident

2018/625898/200

Om dokumentet

Har du mottatt feil dokument?

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

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

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

**HEFTELSE – PLIKTIG MEDLEMSSKAP**

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

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

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

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

Larvik, den 07.02.2018

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

Thor Bendik Berg

Petter Grendahl



Doknr: 625898 Tinglyst: 09.04.2018
STATENS KARTVERK

Advokatfirmaet Haavind AS

Knut Eriksen Bergan
Advokat

RETT KOPI BEKREFTES

Oslo, den 5 / 4 2018