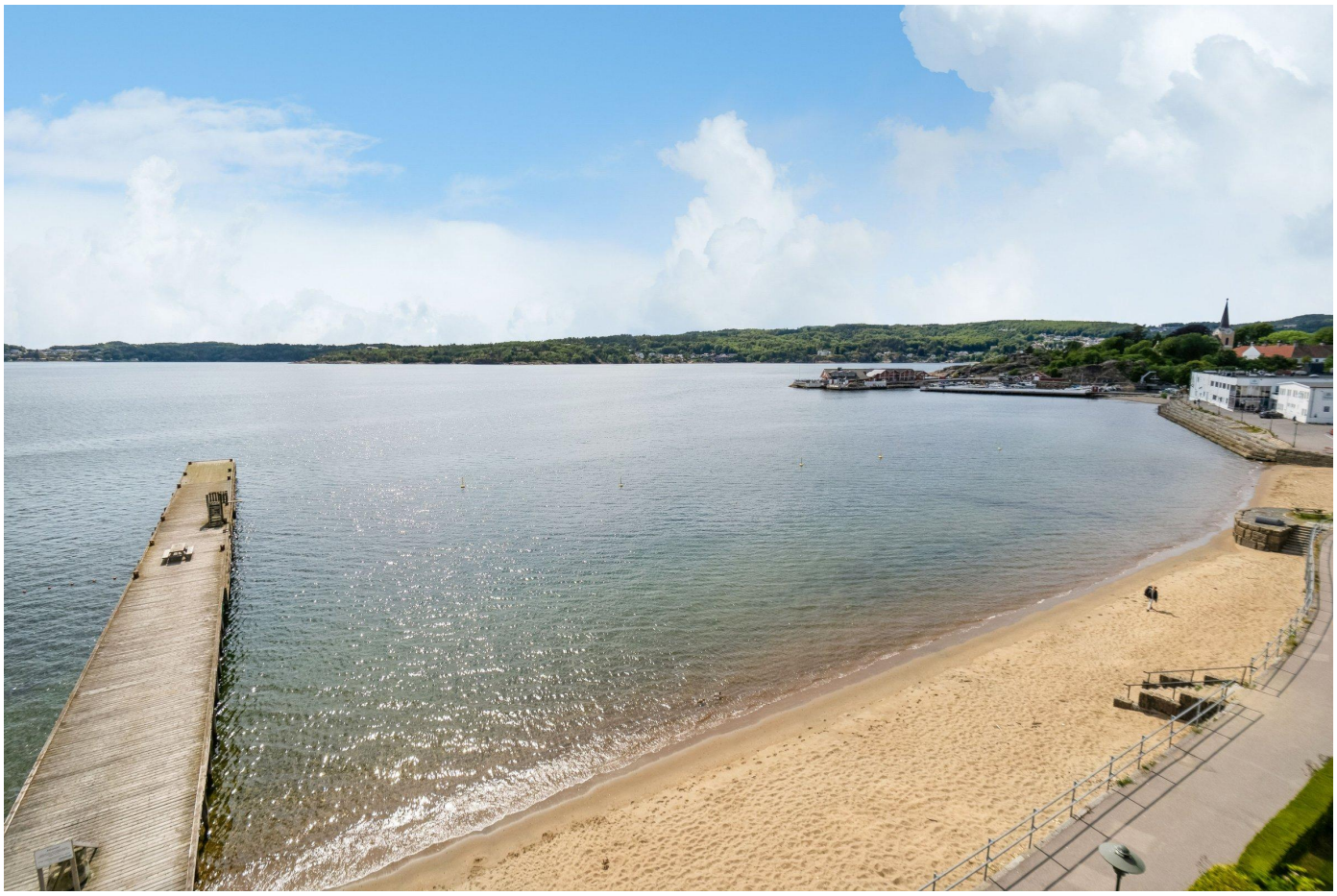
Glassverktunet 19B, 3263 LARVIK



PROPR.NO

Selger
Britt Elisabeth Svartdal
95156106

Prisantydning
6 200 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3909 Gnr. 3020 Bnr. 2680 Snr. 26

Utsikt, strand og sjøluft som nærmeste nabo. 4 roms toppleilighet ved Torstrand

PRISANTYDNING
kr 6 200 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 127 232 kr

TOTALPRIS
kr 6 327 232 kr

FELLESKOST/MND
kr 6 828 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 18 000 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
113kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
113kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
5

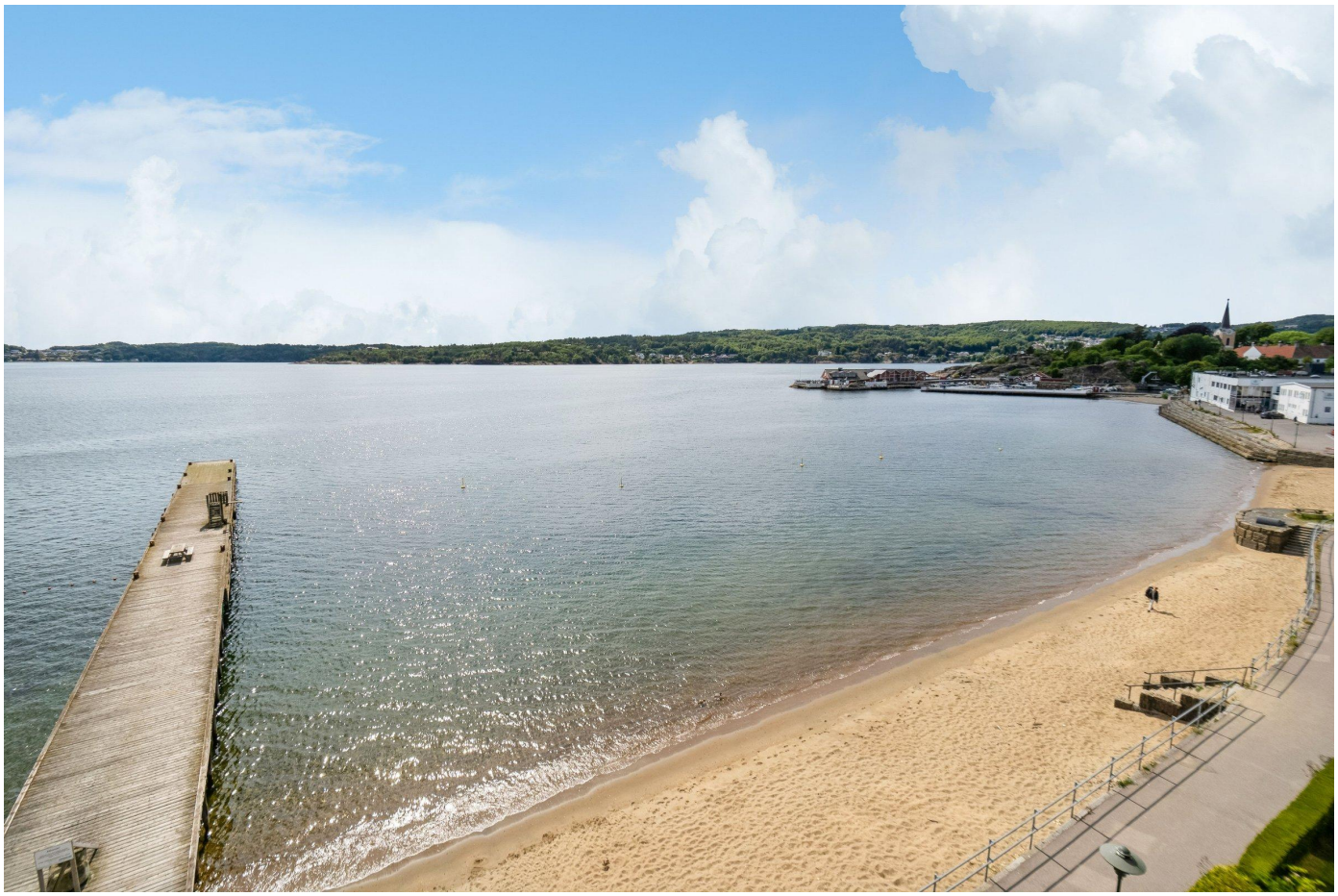
BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
630kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1991





















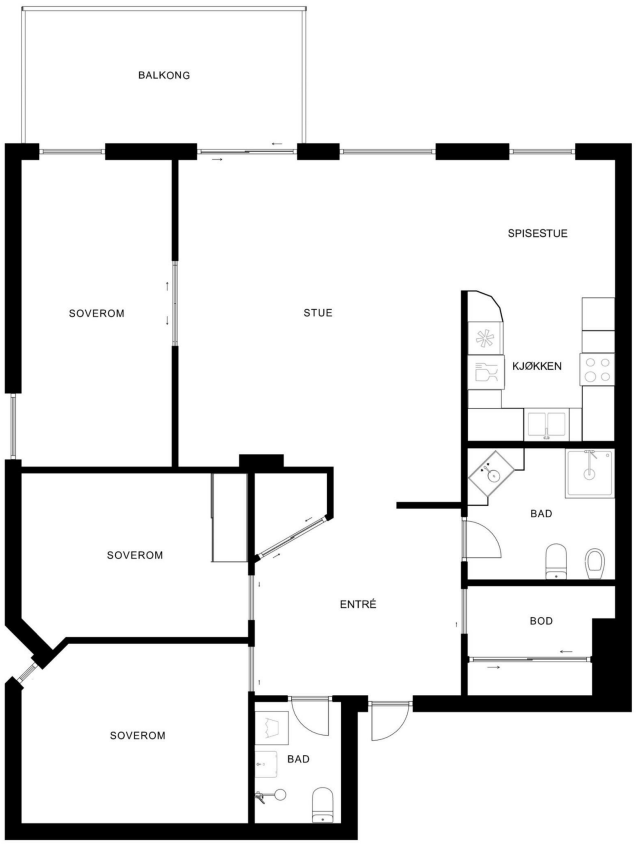












Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Om boligen

Romslig leilighet i 5 etasje med flott utsikt, sandstrand rett nedenfor leiligheten. Stor takhøyde i stue og soverom med skrå himling. Leiligheten er fra 1991. 2 bad, 2 soverom, tv-stue/soverom, innvendig bod, stor skyvedørsgarderobe i hallen, stue og kjøkken. Dette er en leilighet med store muligheter. Garasje i kjeller og bod på loftet.

Beliggenhet

Leiligheten ligger rett ved strandpromenaden, med utsikt ut over Larviksfjorden. Romslig overbygget terrasse med utgang fra stuen. Terrassen er syd/ sydvest vendt.
Hjørneleilighet med gode solforhold hele dagen.
Badestrand rett nedenfor leiligheten.
Kort vei til dagligvare, bakeri, fiskebutikk og Larvik sentrum.

Annet

Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid.

Omkostninger

6 200 000 kr (Prisantydning)
127 232 kr (Andel av fellesgjeld)
---
6 327 232 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
158 170 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

170 160 kr (Omkostninger totalt)

---

6 497 392 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 215 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil

eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å

undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Glassverktunet 19 B, 3263 LARVIK

LARVIK kommune

gnr. 3020, bnr. 2680, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 16.06.2025 **Rapportdato:** 19.06.2025 **Oppdragsnr.:** 19959-2299 **Referansenummer:** LS5483

Autorisert foretak: Contaxt AS **Sertifisert Takstingeniør:** Petter Christiansen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

CONTAXT AS

Contaxt AS er et firma som driver med konsulent og takseringstjenester. Firmaet har kontoradresse i Larvik. Viktige faktorer for firmaet er kvalitet, kundetilfredshet, tilgjengelighet og korte respons- og leveringstider. Contaxt AS ble etablert i 2013 og har god erfaring og kunnskap innenfor bransjen. Firmaet er tilknyttet Norsk Takst og benytter derfor skjematurer og forsikringsordning som Norsk Takst tilbyr sine medlemmer. Firmaet har samarbeid med andre aktører og entreprenører i byggebransjen dersom dette er av ønske. Vi kan utføre det meste innenfor konsulent og takseringstjenester. Dette kan sees på firmaet sin hjemmeside www.contaxt.no

Rapportansvarlig

Petter Christiansen

petter@contaxt.no

414 91 855

Contaxt AS
Dr. Holms vei 13
3257 LARVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TILSTAND:
Leilighet med varierende tilstand og standard. Det er blitt utført lite oppussing/renovering de senere år. Det meste er fra byggeår. Se rapport for mer informasjon.

BYGGEMETODE:
Det er oppført i betongkonstruksjoner og teglstein.
Takkonstruksjon og tekking er ukjent.

OPPVARMING:
* Elektriske varmekabler
* Panelovn

BYGGETEGNINGER, BRANNCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:
* Det er kommentarer/avvik på dette. Se egne punkter i rapport for mer informasjon.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Det ble observert vinduer fra 2018. Normal slitasje.

Det er montert dører av forskjellig type og alder. Balkongdør er fra 2018 og ytterdør av eldre dato. For det meste normal slitasje.

Balkong på ca. 12 m2 med tilkomst fra stue/kjøkken. Den er oppført i betongkonstruksjoner og det er fliser som dekke. Det er rekkverk med stål/plater/glass. Høyde på rekkverk er ca. 102 cm.

INNVENDIG Gå til side

Det er overflater av forskjellig type. For det meste normal slitasje, men noe preg av elde.

Betongelementer som etasjeskille.

Radonmåling er ikke relevant da leiligheten ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå.

Pipestokk av lettklinker fra byggeår. Feieluke ble observert i skap i entre. Det er ikke montert ildsted i leiligheten. Det er ikke montert ildfast plate e.l. under feieluke. Det bør monteres på sikt dersom det monters ildsted.

Innerdører av typen lettdører fra byggeår. Normal slitasje.

Det er bod på ca. 3,5 m2 på loft som tilhører leilighet. Den er merket med 5B og adresse. Det settes ingen TG på dette.

VÅTROM Gå til side

Bad ligger med tilkomst fra entre. Det er av eldre dato, alder er ukjent.
Gulv: Flis
Varme i gulv: Ja, varmekabler
Fall på gulv mot sluk: Ja
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
1:50 i dusjnisje: Nei
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.
Vegger: Fliser
Himling: Malte flater
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes bidè, blandebatteri for badekar, innredning m/vask og toalett. Noe preg av elde. Det ble ikke observert membran i sluk. Det er mekanisk avtrekk og det er tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot kjøkken. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad.

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra entre. Det er av eldre dato, alder er ukjent.
Gulv: Flis
Varme i gulv: Ja, varmekabler
Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.
Vegger: Fliser
Himling: Malte flater
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes servant, skap, toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Noe preg av elde. Toalett er festet med skruer til gulv. Det ble observert sprekk i veggflis v/ventil og noe sprekker på gulvfliser i dusjnisje. Noe svertesopp i fuger i nisje. Det ble ikke observert membran i sluk. Det er mekanisk avtrekk og det er tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner. Det ble foretatt hulltaking på soverom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad/vaskerom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er av ukjent alder.

Gulv: Parkett
Varme i gulv: Nei
Vegger: Tapet og fliser
Himling: Malte flater
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner/heltre med profilerte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate med trelist i front
Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Det er montert en vv-tank i benkeskap. Det er montert en Flexit vifte på kjøkken. Den styrer også ventilasjon på bad/vaskerom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør av kobber fra byggeår. Hovedkran er plassert i benkeskap på kjøkken.
Avløpsrør av plast fra byggeår.
Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

Beskrivelse av eiendommen

VV-tank av ukjent type, alder og størrelse. Den står plassert i benkeskap på kjøkken.
Det er montert calling anlegg m/døråpner i leiligheten.
Det er montert heis i bygget. Den er ikke kontrollert og det settes ingen TG på dette.

El-skap:
Plassering: Entre
Alder: Byggeår
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skru sikringer: Nei
Hovedsikring: 63A

Varmekabler:
Bad og bad/vaskerom

Downlights:
Nei

El-opplegg:
Er fra byggeår

El-kontroll:
Ukjent

Brannslukningsutstyr: Ja
Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

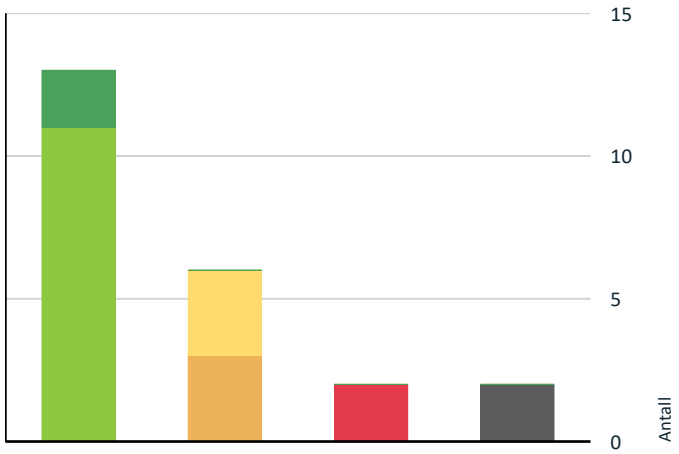
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik mellom tegninger (datert 02.07.1990) og dagens planløsning.
* Det er i dag større entre enn på tegninger.
* Det er tegnet bod mellom entre og soverom. Det er i dag større entre og bad/vaskerom.
* Det er gjort om på alle soverom ihht. tegninger.
* Dør til soverom (midtre) er i dag plassert i entre og ikke i stue.
* Det er på tegning dør mellom stue/kjøkken, det er i dag åpen løsning.
* Det er større leilighet enn det som er på tegninger. På dagens planløsning går bad/vaskerom og deler av soverom inn mot nabo leilighet.
* Det er bygget større balkong enn det som er på tegninger.
* Det er bygget skrå vegg m/vinduer på 2 stk. soverom. Det er ikke på tegninger.

Det er utført søknadspliktige endringer. Det er ukjent om det er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

Sammendrag av boligens tilstand

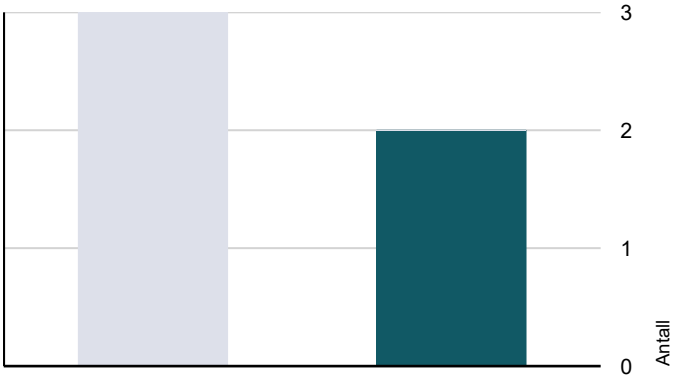
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 5 Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 5 Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Heis i bygget	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1991

Kommentar
Informasjon fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Leilighet beliggende i 5 etg.

Standard
Leilighet med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leilighet med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Det ble observert vinduer fra 2018. Normal slitasje.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Det er montert dører av forskjellig type og alder. Balkongdør er fra 2018 og ytterdør av eldre dato. For det meste normal slitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 12 m2 med tilkomst fra stue/kjøkken. Den er oppført i betongkonstruksjoner og det er fliser som dekke. Det er rekkverk med stål/plater/glass. Høyde på rekkverk er ca. 102 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje og rust på søyle/dragere

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold


rust/slitasje



rust/slitasje

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Dette punktet beskriver de rom som ikke er nevnt i egne punkt (f.eks. stue, soverom, entre, gang osv.)

Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

Det er overflater av forskjellig type. For det meste normal slitasje, men noe preg av elde.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongelementer som etasjeskille.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Radonmåling er ikke relevant da leiligheten ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipestokk av lettklinker fra byggeår. Feieluke ble observert i skap i entre. Det er ikke montert ildsted i leiligheten. Det er ikke montert ildfast plate e.l. under feieluke. Det bør monteres på sikt dersom det monters ildsted.

Siste dato for tilsyn: Ukjent

TG 1 Innvendige dører

Innerdører av typen lettdører fra byggeår. Normal slitasje.

TG IU Andre innvendige forhold

Det er bod på ca. 3,5 m2 på loft som tilhører leilighet. Den er merket med 5B og adresse. Det settes ingen TG på dette.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra entre. Det er av eldre dato, alder er ukjent.

Gulv: Flis
Varme i gulv: Ja, varmekabler
Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.
Vegger: Fliser
Himling: Malte flater
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes servant, skap, toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Noe preg av elde. Toalett er festet med skruer til gulv. Det ble observert sprekk i veggflis v/ventil og noe sprekker på gulvfliser i dusjnisje. Noe svertesopp i fuger i nisje. Det ble ikke observert membran i sluk. Det er mekanisk avtrekk og det er tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner.

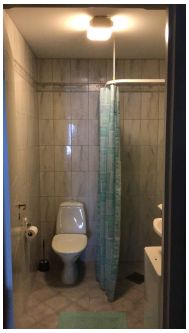
Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking på soverom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad/vaskerom.



5 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad ligger med tilkomst fra entre. Det er av eldre dato, alder er ukjent.

Gulv: Flis
Varme i gulv: Ja, varmekabler
Fall på gulv mot sluk: Ja
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
1:50 i dusjnisje: Nei
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.
Vegger: Fliser
Himling: Malte flater
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes bidè, blandebatteri for badekar, innredning m/vask og toalett. Noe preg av elde. Det ble ikke observert membran i sluk. Det er mekanisk avtrekk og det er tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner.

Vurdering av avvik:

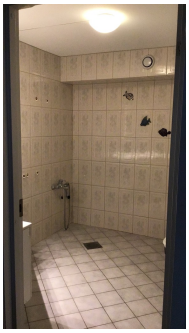
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



5 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot kjøkken. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad.

KJØKKEN

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er av ukjent alder.

Gulv: Parkett
Varme i gulv: Nei
Vegger: Tapet og fliser
Himling: Malte flater
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner/heltre med profilerte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate med trelist i front
Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Det er montert en vv-tank i benkeskap.

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert en Flexit vifte på kjøkken. Den styrer også ventilasjon på bad/vaskerom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

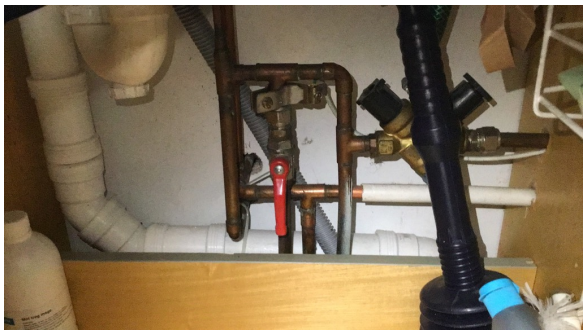
TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber fra byggeår. Hovedkran er plassert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



hovedkran

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

TG 2 Varmtvannstank

VV-tank av ukjent type, alder og størrelse. Den står plassert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Det er montert calling anlegg m/døråpner i leiligheten.

TG IU Heis i bygget

Det er montert heis i bygget. Den er ikke kontrollert og det settes ingen TG på dette.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

El-skap:
Plassering: Entre
Alder: Byggeår
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skru sikringer: Nei
Hovedsikring: 63A

Varmekabler:
Bad og bad/vaskerom

Downlights:
Nei

El-opplegg:
Er fra byggeår

El-kontroll:
Ukjent

TG2 settes pga: Anbefales el-sjekk ihht. alder

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1991 Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

el-kontroll?
Ja Anbefales el-sjekk ihht. alder.

Generell kommentar

Anbefales el-sjekk ihht. alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsutstyr: Ja
Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

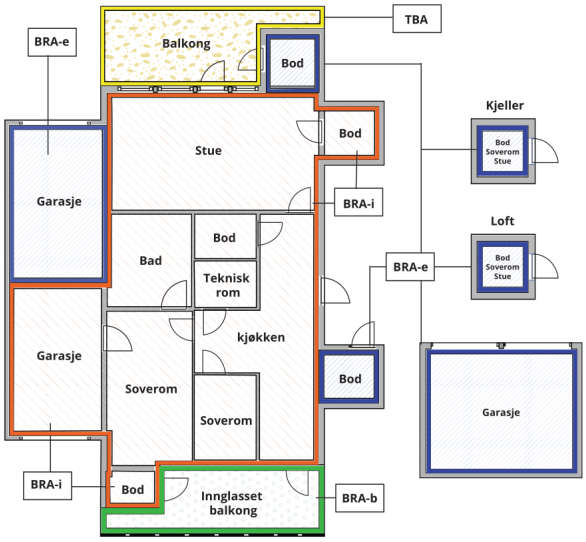
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5 Etasje	113			113	12
Loft		4		4	
SUM	**113**	**4**			**12**
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5 Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Bod, Bad, Stue/kjøkken, Soverom 3		
Loft		Bod	

Kommentar

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

5 ETG:
Entre: 12,3
Bod: 4,7 (s-rom)
Bad: 5,9
Bad/vaskerom: 3,4
Soverom 1: 13,0
Soverom 2: 11,8
Soverom 3: 14,9
Stue/kjøkken: 43,4

LOFT ETG:
Bod: 3,5 (s-rom og BRA-e)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Avvik mellom tegninger (datert 02.07.1990) og dagens planløsning.
* Det er i dag større entre enn på tegninger.
* Det er tegnet bod mellom entre og soverom. Det er i dag større entre og bad/vaskerom.
* Det er gjort om på alle soverom ihht. tegninger.
* Dør til soverom (midtre) er i dag plassert i entre og ikke i stue.
* Det er på tegning dør mellom stue/kjøkken, det er i dag åpen løsning.
* Det er større leilighet enn det som er på tegninger. På dagens planløsning går bad/vaskerom og deler av soverom inn mot nabo leilighet.
* Det er bygget større balkong enn det som er på tegninger.
* Det er bygget skrå vegg m/vinduer på 2 stk. soverom. Det er ikke på tegninger.

Det er utført søknadspliktige endringer. Det er ukjent om det er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	108	9

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Følgende rom settes som S-rom (resterende rom settes som P-rom):

5 ETG:
Bod: 4,7 (s-rom)

LOFT ETG:
Bod: 3,5 (s-rom og BRA-e)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Petter Christiansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	2680		26	630 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Glassverktunet 19 B

Hjemmelshaver
Svartdal Didi Elisabeth, Svartdal Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet fra 1991, beliggende i et rolig område på Torstrand. Den ligger i et område med kort avstand til bl.a. skole, barnehage, dagligvare, offentlig transport og idrettsanlegg. Det er umiddelbar nærhet til sjø og strand. Leiligheten ligger i 5 etg. med balkong mot sør. Gode solforhold på uteområder og balkong, fin utsikt mot sør fra leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har innkjøring fra Strandgata. Det er parkering for besøkende på felles parkeringsområde. Egen parkeringsplass i kjeller for leiligheten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til næring og boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt og uteområde med plen, trær, bedd, busker, blomster etc.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
960 000	1992

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	19.06.2025	Fra selger	Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Contaxt AS
Dr. Holms vei 13
3257 LARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LS5483

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Glassverktunet 19B, 3263 LARVIK

20 Jun 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Glassverktunet 19B	Glassverktunet 19B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Selger denne for mine foreldre. De kjøpte leiligheten ny i 1991

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Svartdal, Britt Elisabeth

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

Beskriv feilen og omfanget

Rett etter at leiligheten sto ferdig var det i tilstrekkelig fall på baderommet. Dette ble deretter rettet opp av utbygger

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

30+

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rettet opp manglende fall på bad

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Utbygger

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget

Dette også rett etter ferdigstillelse i 1991. En lekkasje i tak stue. Ble rettet opp av utbygger

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye vinduer i alle leiligheter

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sameiet ordnet dette

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Har fått informasjon fra styret om at noe fasadearbeid skal byttes og at det jobbes med oppgradering av balkongene i styret

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Uvisst om sameiet kan ta utbedringer av balkonger etc over drift. Sannsynlig at det vil komme en økning av fellesutgiftene på et senere tidspunkt

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	Date
Svartdal, Britt Elisabeth	**2025-06-20**

Identification

bankID Svartdal, Britt Elisabeth

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Svartdal, Britt Elisabeth	20/06-2025 13:37:24	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Boligopplysninger:

Sameiet Sjøgården
GLASSVERKTUNET 19 B
3263 LARVIK

Vår ref.: 140/26
Type: Sameie
Eiere: Didi Svartdal

Fødselsdato eier: 18.10.1931

Organisasjonsnr: 986 721 320 **Seksjonsnr:** 26

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 828**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	6 439
Tilleggsytelser:	Garasje	100
	Bredbånd	289

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	127 232	Gjeld siste årsoppg.:	135 187
Klient ajourf. lån:	2 563 645,32	Klient gj. s. årsoppg.:	2 723 717

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 25102356864, Skagerrak Sparebank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 12.06.2025: 7.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 32
Saldo per 12.06.2025: 2 563 645
Andel av saldo: 127 232
Første termin/første avdrag: 27.06.2023 (siste termin 27.12.2040)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Anders Søndergaard
Adresse: GLASSVERKTUNET 19 E
Postnr/-sted: 3263 LARVIK
Telefon: Mob.: +4790559922
E-post: sjogaarden@mittlabo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 12.06.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	135 187	Andre inntekter:	2 273
Annen formue:	85 740	Utgifter:	9 462		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	26	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1995
Gårds/bruksnr: 3020/2680 - seksjon:26
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000562041

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.2001		
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:		BRA	116
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			

Boligopplysninger:

Sameiet Sjøgården	**Vår ref.:**	140/26	**Fødselsdato eier:**	18.10.1931
GLASSVERKTUNET 19 B	**Type:**	Sameie		
3263 LARVIK	**Eiere:**	Didi Svartdal		

Organisasjonsnr: 986 721 320

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: 140-007

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:**_____

_____

Didi Svartdal

Andelseiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sjøgården onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Smiehuset.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: 15
Antall stemmeberettigede tilstede: 11
Antall fullmakter: 2
Totalt antall stemmeberettigede: 13

Fra Labo: Thor Espen Tholfsen

Vedtak:
Årsmøte er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Thor Espen Tholfsen

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Til møtereferent ble valgt: Thor Espen Tholfsen

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

Vedtak:
Til å signere protokollen ble valgt: Bente Christine Haug

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

Vedtak:
Det fremkom ingen merknader til innkallingen eller sakslisten.

Årsmøtet lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Vedtak:
Informasjon fra styret ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap

Vedtak:
Årsregnskap godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Arnfinn Hustuft ble valgt for 2 år i 2023 og er i år på valg.

Vedtak:
Til styreleder ble Anders Søndergaard valgt for 2 år.

4.2 Valg av styremedlem for 2 år

Øystein Serkland ble valgt for 2 år i 2023 og er i år på valg.

Vedtak:
Til styremedlem ble Øystein Serkland valgt for 2 år.

4.3 Valg av varamedlem for 1 år

Bente Christine Haug er på valg.

Vedtak:
Til varamedlem ble Bente Christine Haug valgt for 1 år.

5. Godtgjørelse

Vedtak:
Styret fikk kr. 71 000,- som fordeles internt.

Protokoll for Sameiet Sjøgården

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thor Espen Tholfsen (sign.)	24.04.2025
Sekretær	Thor Espen Tholfsen (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Bente Christine Haug (sign.)	24.04.2025

Informasjon fra Larvik Boligbyggelag som forretningsfører

Forkjøpsrett borettslag
Så godt som alle boliger i borettslag som er tilknyttet Larvik Boligbyggelag (LABO), skal utlyses på forkjøpsrett. Når en andel (bolig) blir solgt via megler eller andre, må vi få melding om dette, slik at vi får utlyst forkjøpsretten.

Siste frist for innlevering av annonsemateriell er: **Onsdag kl. 1300.**
Boligen blir deretter annonsert på vår forkjøpsrettportal via www.labo.no, påfølgende torsdag. Frist for og hevde forkjøpsrett er **torsdag uken etter, innen kl. 1500.** Dette gjelder fast pris og forhåndsavaklaring av forkjøpsrett. Påfølgende arbeidsdag vil våre saksbehandlere orientere dere om eventuelle interessenter med ansiennitet.

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på:
Fastprisavklaring: Ved fastprisavklaring er boligen solgt før den kunngjøres for våre medlemmer. Når boligen er kunngjort til fastpris, er melding om forkjøpsrett, levert innenfor fristen, forpliktende.

Forhåndsvarsling: Boligen kunngjøres for medlemmene før den er solgt. Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen. Avklaring ved forhåndsvarsel er gebyrbelagt.

I frittstående borettslag og sameier, vil det gå frem av vedtektene om det er intern forkjøpsrett. Megler / selger tar selv kontakt med styrets leder for utlysing og prøving av forkjøpsrett, samt godkjenning av ny eier.

Ved salg av bolig i sameier, må vedlagte eierskifteblankett returneres, ferdig signert av kjøper og selger. Vi må også få oppgitt overtagelsesdato, da dette påvirker restanse på selger og dermed også deres oppgjør.

Medlemskap og godkjenning
Iht. § 4-5 i Lov om burettslag skal ny andelseier godkjennes av borettslagets styre. Larvik Boligbyggelag sender brev om godkjenning til borettslaget umiddelbart etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og kontrakt med ny eier foreligger. Borettslaget har frist på 20 dager på å behandle en godkjenning av ny andelseier, og overtagelsestidspunktet må ta hensyn til denne behandlingstiden. Innflytting kan ikke skje før kjøper er godkjent av styret.

Ved kjøp av bolig i tilknyttet borettslag må medlemskap tegnes hos Larvik Boligbyggelag umiddelbart, og senest ved kontraktskriving. Dette gjøres på www.labo.no Dersom det skal være to (eller flere) eiere til boligen, må begge (alle) være medlem i Larvik Boligbyggelag. Medlemskapet er gyldig først når det er betalt. **Ved avklaring av forkjøpsrett må samtlige kjøpere meldes Larvik Boligbyggelag innen fristen for annonsering.**

Oversikt over gebyrer:

Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsretten	kr. 5.800,- inkl. mva. Betales av selger
Gebyr for å benytte forkjøpsretten (5 Rettsgegyr + mva)	kr. 7.768,- inkl. mva. Betales av kjøper
Eierskiftegebyr borettslag/sameier (4 Rettsgebyr + mva)	kr. 6.215,- inkl. mva. Betales av selger
Eierskiftegebyr borettslag/sameier,famileoverdragelse	kr. 4.750,- inkl. mva. Betales av selger
Innmelding i Larvik Boligbyggelag	kr. 600,-

Det er innført mva på gebyrene fra 01.01.15.
Megler får tilsendt faktura fra Larvik Boligbyggelag.

NB!

I rapporten om boligopplysninger er arealet oppgitt i BRA eller BOA. Vi tar forbehold om arealet, da boligen ikke er kontrollmålt.

Eventuelt husdyrhold henvises til ordensregler / vedtekter, og må alltid godkjennes av borettslagets styre før innflytting.

Det presiseres at forretningsfører ikke har innsyn i borettslagets / sameiets styreprotokoll, og at det derfor kan være vedtak som ikke er kjent for oss.

Ikke alle tilknyttede borettslag er med i LABOs sikringsfond for felleskostnader, sjekk derfor boliginformasjon.

Med vennlig hilsen
Larvik Boligbyggelag

Forvaltningsavdelingen
Tlf. 33 13 85 00
E-post forkjopsrett@labo.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sjøgården tirsdag 30.04.2024 kl. 18:00 - Smiehuset.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: 22
Antall stemmeberettigede: 19
Antall fullmakter: 1

Fra Labo: Janne Balberg Kvisvik

Vedtak:
Årsmøte er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Janne Balberg Kvisvik

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Til møtereferent ble valgt: Janne Balberg Kvisvik

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

Vedtak:
Til å signere protokollen ble valgt: Runar Karlsen og Bente Christine Haug

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

Vedtak:
Møtet lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Vedlagt følger i tillegg årlig gjennomgang av HMS-arbeidet. Se vedlegg bak.

Vedtak:
Tatt til etterretning.

3. Årsregnskap

Vedtak:
Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlem for 2 år

Ragni Haga ble valgt for 1 år i 2023 og er i år på valg.

Vedtak:
Til styremedlem ble valgt Thomas Andresen for 2 år.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Thomas Andresen er på valg.

Vedtak:
Til varamedlem ble valgt Bente Christine Haug for 1 år.

5. Godtgjørelse

Vedtak:
Styret får kr. 68 000,- til fordeling.

Møtet hevet kl. 18.15

Protokoll for Sameiet Sjøgården

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Janne Balberg Kvisvik (sign.)	30.04.2024
Sekretær	Janne Balberg Kvisvik (sign.)	30.04.2024
Protokollvitne	Bente Christine Haug (sign.)	30.04.2024
Protokollvitne	Runar Karlsen (sign.)	01.05.2024

Innkalling til årsmøte for regnskapsåret 2024 for Sameiet Sjøgården

Årsmøte

Det innkalles herved til årsmøte i Sameiet Sjøgården:

Onsdag 23.04.2025 18:00 på Smiehuset

Til behandling:

1 Konstituering

- 1.1 Tilstede
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av referent
- 1.4 Valg av en til å signere protokollen elektronisk i tillegg til møteleder
- 1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

- 4.1 Valg av leder for 2 år
- 4.2 Valg av styremedlem for 2 år
- 4.3 Valg av varamedlem for 1 år

5 Godtgjørelse

1. Konstituering

Velkommen til årsmøte 2025.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:
Antall stemmeberettigede tilstede:
Antall fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

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

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

2. Informasjon fra styret

3. Årsregnskap

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Arnfinn Hustuft ble valgt for 2 år i 2023 og er i år på valg.

4.2 Valg av styremedlem for 2 år

Øystein Serkland ble valgt for 2 år i 2023 og er i år på valg.

4.3 Valg av varamedlem for 1 år

Bente Christine Haug er på valg.

5. Godtgjørelse

Informasjon fra styret for året 2024 Sameiet Sjøgården

Generelle opplysninger om Sameiet Sjøgården

Sameiet ligger i Larvik kommune. Sameiets formål er å ivareta interessene til sameiet som fellesskap og de enkelte seksjonseierne. Sameiet består av 30 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986721320. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 3020/2680

Styret

Siden forrige årsmøte har sameiets styre bestått av:

Styreleder, Arnfinn Hustuft
Styremedlem, Øystein Serkland
Styremedlem, Thomas Andresen
Varamedlem, Bente Christine Haug

Styrets primæroppgaver

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

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

Styret kan nås på e-post sjogaarden@mittlabo.no eller telefon 915 10 033.

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt møter etter behov.

Saker som styret har arbeidet med:

1. Telenor har installert fiber i alle leilighetene, samt nytt wifi i kjeller til el-billadere og wifi i møterom i Smiehuset. Oppdraget ble bra gjennomført, og resultatet har blitt bra.

2. Det er utført HMS og vernerunde i år med bra resultat. Brannslanger og brannslukkere i fellesarealer, kjeller og loft er kontrollert av Vestfold Brannteknik AS og godkjent.

3. Det er opprettet avtale med Prosjektvask AS for videre vask av fellesarealer. De kom best ut på pris, samt at de utfører en bra jobb.

4. Det var en vannlekkasje i leilighet 16F i 2.etg den 23.11.2024. Arbeidet med renovering starter rett på nyåret, med en planlagt varighet på ca.2 mnd.

5. Det ble montert nye video porttelefoner i alle leilighetene. Dette som et ledd i sikkerheten så vi kan se hvem som ringer på, og ikke slippe inn fremmede.

6. Det ble montert ny automatisk døråpner på hoveddøren. Det var veldig mye støy fra den gamle. Dette ble en positiv endring for de nærmeste beboerne ved inngangsdøren, da støyen ble nesten helt borte.

7. Fasaden. Vi hadde murmester Manhart og byttet ut en del teglstein i høst på øst og sør veggene. Under arbeidet ble det oppdaget at det er mye dårlig stein. Når håndverkeren meisler ut gammel stein, så faller det en del av stein mellom fasaden og platene innenfor. Det er ikke bra for konstruksjon på bygget, da denne luftespalten blir tett, og det blir ikke

luftgjennomstrømning i veggen. Manhart anbefaler at vi må følge med på disse 2 veggene og at vi må tenke på på en full utskifting av fasadene. Dette kan foregå over 2 epoker. Nord og vestveggene er bra.

Saker som styret har under arbeid og planlegging:

1. Terrasser. Vi jobber med alternative løsninger til terrasseproblematikken. Det er pr. 31.12.2024 ikke landet på noe løsning, men det er litt møtevirksomhet på gang.

2. Vi har startet arbeide med å renske opp i avtrekskanalene i bygget. Det er nå 15 år siden sist de ble rensket. Arbeidet vil bli utført på vårparten.

3. Det vil i løpet av året bli foretatt en rørinspeksjon/spyling av kloakkledning ut fra bygget og inn til det kommunale nettet. Det er nå over 30 år gammelt, og det kan være lønnsomt å vite tilstand på rørsystemet.

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

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

Boligomsetning og utleie

I 2024 har det blitt omsatt en bolig i sameiet. Styret ønsker alle nye beboere velkommen.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

MinSide

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

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

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

Budsjett

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

Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Sameiets styre foreslår at sameiets overskudd overføres sameiets annen egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2024 / 09.01.2025

Styret i Sameiet Sjøgården

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 for Sameiet Sjøgården

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 469 004	1 297 800	1 469 000	1 557 000
Innkrevde garasjekostnader		21 757	21 510	23 000	23 000
Innkrevd kabel-tv og bredbånd		104 040	104 040	104 000	104 000
Andre driftsinntekter	1	23 489	161 172	18 000	18 000
Sum inntekter		**1 618 290**	**1 584 522**	**1 614 000**	**1 702 000**
Kostnader					
Personalkostnader	2	9 588	9 165	10 000	10 000
Styrehonorar		68 000	65 000	68 000	71 000
Revisjonshonorar		6 552	6 234	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		92 772	88 356	94 000	98 000
Vedlikehold	4	268 724	799 974	305 000	240 000
Avsetning til fremtidig vedlikehold		0	0	87 000	105 000
Kabel-tv og bredbånd		200 986	200 652	208 000	209 000
Forsikring		99 940	94 283	100 000	115 000
Energi og strøm		70 409	69 820	70 000	74 000
Andre driftskostnader	5	183 149	223 827	256 000	228 000
Sum kostnader		**1 000 119**	**1 557 310**	**1 205 000**	**1 157 000**
Driftsresultat		**618 171**	**27 212**	**409 000**	**545 000**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		45 805	6 065	5 000	14 000
Rentekostnader		190 634	167 618	197 000	179 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-144 829**	**-161 553**	**-192 000**	**-165 000**
Årsresultat		**473 342**	**-134 342**	**217 000**	**380 000**

Resultatdisponering:

Se egenkapitalnote

Balanse pr 31.12.24 for Sameiet Sjøgården

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	459 845	459 845
Sum anleggsmidler		**459 845**	**459 845**
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		18 681	12 852
Til gode forsikringsoppgjør		5 713	8 000
Forskuddsbetalte kostnader		165 156	171 586
Andre fordringer		8 729	4 809
Sum fordringer		**198 278**	**197 247**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		488 464	333 294
Innestående på særvilkår		1 040 721	801 811
Sum bankinnskudd og kontanter		**1 529 185**	**1 135 105**
Sum omløpsmidler		**1 727 464**	**1 332 353**
SUM EIENDELER		**2 187 309**	**1 792 198**

Balanse pr 31.12.24 for Sameiet Sjøgården

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	6	-536 408	-1 009 750
Sum egenkapital		**-536 408**	**-1 009 750**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån	7	2 563 645	2 646 939
Sum langsiktig gjeld		**2 563 645**	**2 646 939**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 373	2 560
Leverandørgjeld		152 160	149 873
Påløpte renter		2 539	2 575
Sum kortsiktig gjeld		**160 072**	**155 008**
Sum gjeld		**2 723 717**	**2 801 947**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 187 309**	**1 792 198**

Larvik, 31.12.2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre inntekter	0	139 709
Strøm elbil	23 489	21 463
Sum	**23 489**	**161 172**

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	9 588	9 165
Sum	**9 588**	**9 165**

Ansatte

Boligselskapet har ingen ansatte.

Note 3 - Avskrivninger / anleggsmidler

	Renovasjonsanlegg	Infrastruktur lading elbil
Anskaffet i år:	2016	2020
Kostpris 01.01	360 000	99 845
+ Nyanskaffelser i året	0	0
- Salg / utrangering i løpet av året	0	0
Kostpris 31.12	**360 000**	**99 845**
Samlede avskrivninger 01.01	0	0
+ Avskrivninger i året	0	0
Samlede avskrivninger 31.12	**0**	**0**
Bokført 31.12	**360 000**	**99 845**

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold og sevice heis	20 212	585 494
Vedlikehold innvendig	8 000	0
Vedlikehold VVS	2 993	9 040
Vedlikehold elektro	0	7 043
Vedlikehold malerarbeid	0	6 807
Vedlikehold garasjer/parkering	0	10 002
Vedlikehold glass/vinduer	0	49 698
Vedlikehold murerarbeid	48 164	0
Vedlikehold dører	59 396	66 867
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	5 731	0
Vedlikehold brann/alarm/nødlys/sprinkleranlegg	2 825	41 406
Vedlikehold ventilasjon	152	0
Vedlikehold porttelefoner	121 250	6 866
Nye vinduer & terrassedører	0	6 751
Egenandel forsikringsskader	0	10 000
Sum	**268 724**	**799 974**

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Leiekostnader	0	6 689
Renhold, evnt. matter	62 622	63 234
Kontorutstyr / inventar	1 186	0
Innkjøp av inventar og utstyr	5 379	24 295
Driftsmateriell	0	8 310
Nummer-/navnskilt, postkasser	1 511	3 970
Hage/plenklipping	0	1 118
Juridisk rådgivning	0	3 750
Teknisk rådgivning	3 375	0
Kontorrekvisita	328	2 390
HMS / internkontroll	11 635	7 126
Telekommunikasjon heis	527	882
Velforeningskontingent	60 000	60 000
Gaver, fradragsberettiget	590	2 075
Kontingent NBBL	3 000	3 000
Kostnader vedr. styrearbeid	4 874	7 597
Drift garasjesameie	22 800	22 800
Sameiermøte	1 794	1 884
Kurs for tillitsvalgte	700	2 400
Bank- og betalingsgebyr	2 828	2 309
Sum	**183 149**	**223 827**

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital pr. 01.01	-1 009 750	-875 408
+/- Årets resultat	473 342	-134 342
Sum egenkapital pr 31.12	**-536 408**	**-1 009 750**

Alle utgifter til påkostninger kostnadsføres forløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som disse påkostningene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. Pr. 31.12. har sameiet negativ egenkapital pga påkostninger på eiendommen. Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og det er etter styrets oppfatning ingen usikkerhet knyttet til forutsetningen.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Skagerrak Sparebank**
Lånenummer:	**25102356864**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	7.25 %
Beregnet innfridd:	27.12.2040
Opprinnelig lånebeløp:	2 735 000
Lånesaldo 01.01:	2 646 939
Avdrag i perioden:	83 294
Lånesaldo 31.12:	**2 563 645**
Saldo 5 år frem i tid:	2 047 652

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	4	127 232	508 928
	1	112 870	112 870
	5	98 486	492 430
	2	94 040	188 080
	1	89 594	89 594
	7	78 588	550 116
	5	73 009	365 045
	2	61 938	123 876
	2	47 554	95 108
	1	37 594	37 594

Note 8 - Kontantstrømsanalyse (disponible midler)

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

Nedenfor finner du oppstillingen over sameiets disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	1 177 344	1 399 747	1 177 344	1 567 392
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	473 342	-134 342	217 000	380 000
Avdrag langsiktig gjeld	-83 294	-88 061	-81 000	-91 000
B. Årets endring disponible midler	**390 048**	**-222 402**	**136 000**	**289 000**
C. Disponible midler	**1 567 392**	**1 177 344**	**1 313 344**	**1 856 392**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sjøgården.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sjøgården

Styreleder	Arnfinn Hustuft (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Øystein Serkland (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Thomas Andresen (sign.)	26.03.2025

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

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

Til generalforsamlingen i Sameiet Sjøgården

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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 rettvisende 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 avviklet.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 951KN-39AZG-7CVEC-B4TNU-CQXQ5-PP14N

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Larvik
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 951KN-39AZG-7CVEC-B4TNU-CQXQ5-PP14N

PENNEO

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

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

Olavesen, Lars Egill
Partner
På vegne av: KPMG
Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-27 11:44:16 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 951KN-39AZG-7CVEC-B4TNU-CQXQ5-PP14N

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

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

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

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

V E D T E K T E R

for

Sameiet Sjøgården

org. nr. 986 721 320

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, og senere endret, sist på årsmøtet 24.05.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Sjøgården. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 8. november 1991.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 30 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeseksjon) på eiendommen gnr. 3020 bnr. 2680 i Larvik kommune. Sameiets tomt begrenses av bygningens yttervegger.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Det er tinglyst eksklusiv uteplass for seksjon 2 på gbnr. 3020/2045 (velforeningen). Bruksretten er begrenset til leilighetens bredde og dybde 3 meter. Uteplassen ligger på terreng i tilknytning til terrassedør og kun på velforeningens eiendom.

1-3 Medlemskap i Velforeningen for Peter Wessel Kvarter
Seksjonseierne i sameiet har rett og plikt til å være medlem i Velforeningen for Peter Wessel Kvarter. Nærmere bestemmelser om velforeningens formål, medlemmenes rettigheter og plikter m.m. fremgår av de til enhver tid gjeldende vedtekter for Peter Wessel Kvarter.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner, med unntak for tilfeller som nevnt i esl. § 23 andre ledd.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, innglassing av balkong (helt/delvis) o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet har 19 parkeringsplasser i garasjekjeller (seksjon nr. 31). Plassene eies av seksjonseiere i sameiet, og følger med ved salg av den enkelte seksjon.

I tillegg er 4 parkeringsplasser beliggende i anleggseiendommen gnr. 3020, bnr. 2853, Havnegården Garasjesameie, knyttet til seksjonene 5, 11, 21 og 22 i Sjøgården Boligsameie. Parkering for øvrig skjer på felles område for beboere i Peter Wessel Kvarter.

§ 4-2 Ladepunkt for elbil o.l.
(1) Alle parkeringsplasser i sameiets garasjekjeller (seksjon 31) er forberedt for elbillading. Systemet er basert på strømdeling og den enkelte betaler sitt strømforbruk basert på måling der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(2) Eier av den enkelte parkeringsplass må selv anskaffe og installere ladepunkt til sin plass. Før etablering/reetablering må skriftlig søknad sendes til styret. Styret må påse at det kun installeres ladepunkter som er kompatible med det eksisterende ladeanlegget i Sameiet. Kostnader til installasjon/reinstallasjon /endring av ladepunkter, må dekkes av vedkommende seksjonseier alene.

(3) Sameiet eier og er ansvarlig for drift og vedlikehold av sentralanlegget, mens eier av den enkelte parkeringsplass eier ladepunktet, og har drifts- og vedlikeholdsansvar for denne.

(4) Ladepunkt skal følge med parkeringsplassen ved salg.

(5) For seksjoner som har tilhørendeparkeringsplass i Havnegården Garasjesameie, må søknad om å anlegge ladepunkt rettes til, og godkjennes av, Havnegården Garasjesameie.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass (punktert rute).

3) Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsplikt for all innglassing i tilknytning til sin balkong, herunder løpende vedlikehold og utskifting av glass. Vedlikeholdsplikten gjelder både for helt og delvis innglassede balkonger.
Den enkelte seksjonseier har likeledes vedlikeholdsplikt for alle andre bygningsmessige oppføringer og installasjoner, herunder solskjerming, i tilknytning til seksjonseierens bolig og arealer med eksklusiv bruksrett, som ikke var en del av standardleveransen fra utbyggeren. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige utskiftinger.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak for garasjeseksjonen. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Av felleskostnader nevnt i (1) skal garasjeseksjonen kun være med å dekke et beløp beregnet på grunnlag av garasjeanleggets verdimessige andel av Sjøgårdens forsikringssum. Andelen fastsettes av forsikringsselskapet. Felleskostnadene til drift og vedlikehold av garasjeanlegget skal i sin helhet dekkes av brukerne av garasjeseksjonen, som omfatter utgifter til renhold, strøm, drift og vedlikehold av ladesystem for elbillading, innkreving av leie, administrasjon etc. Disse kostnadene deles likt på antall parkeringsplasser. Vedlikehold og drift av heis, sluser, trapp, sykkelrom og vaktmesterrom er garasjeanlegget uvedkommende.

(4) Den til enhver tid vedtatte medlemskontingent for Velforeningen for Peter Wessel Kvarter betales av seksjonseierne til sameiet som en del av felleskostnadene. Sameiet betaler samlet medlemskontingenten for alle seksjonseierne i sameiet til Velforeningen for Peter Wessel Kvarter.

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. Sameiet har i tillegg tinglyst pant i hver seksjon på kr. 12 000, som angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring av 8. november 1991.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og 2 andre styremedlemmer med ett varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode.

(5) Styreleder i sameiet og de øvrige styrelederne i boligselskapene i Peter Wessel Kvarter utgjør styret i Velforeningen for Peter Wessel Kvarter, jf. § 5 i velforeningens vedtekter. Styret i sameiet velger en vararepresentant for styreleder.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til

å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Innkalling til årsmøte for regnskapsåret 2023 for Sameiet Sjøgården

Årsmøte

Det innkalles herved til årsmøte i Sameiet Sjøgården:

Tirsdag 30.04.2024 18:00 på Smiehuset

Til behandling:

1 Konstituering

- 1.1 Tilstede
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av referent
- 1.4 Valg av en til å signere protokollen elektronisk i tillegg til møteleder
- 1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

- 4.1 Valg av styremedlem for 2 år
- 4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

5 Godtgjørelse

1. Konstituering

Velkommen til årsmøte 2024.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:
Antall stemmeberettigede:
Antall fullmakter:

Fra Labo:

Forslag til vedtak: Årsmøte er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

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

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

Forslag til vedtak: Møtet lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Vedlagt følger i tillegg årlig gjennomgang av HMS-arbeidet. Se vedlegg bak.

Forslag til vedtak: Tatt til etterretning.

3. Årsregnskap

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlem for 2 år

Ragni Haga ble valgt for 1 år i 2023 og er i år på valg.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Thomas Andresen er på valg.

5. Godtgjørelse

Informasjon fra styret for året 2023 Sameiet Sjøgården

Generelle opplysninger om Sameiet Sjøgården

Sameiet ligger i Larvik kommune. Sameiets formål er å ivareta interessene til sameiet som fellesskap og de enkelte seksjonseierne. Sameiet består av 30 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986721320. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 3020/2680

Styret

Siden forrige årsmøte har sameiets styre bestått av:

Styreleder, Arnfinn Hustuft
Styremedlem, Øystein Serkland
Styremedlem, Ragni Haga
Varamedlem, Thomas Andresen

Styrets primæroppgaver

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

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

Styret kan nås på e-post :sjogaarden@mittlabo.no eller telefon 91510033

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt møter etter behov.

Saker som styret har arbeidet med:

a. Vi har tegnet en 5 års kontrakt med Telenor. Det vil bli lagt inn fiber til alle leiligheter samt wifi i kjeller til elbilladere, samt møterom i Smiehuset. Vi vil ikke få noen økning av bredbåndsutgiftene. Telenor tar hele kostnaden på innstalleringen, mot at vi binder oss i 5 år. Innstalleringen i leilighetene vil starte februar 2024.

b. Det er blitt montert nye røykvarslere i samtlige leiligheter. Disse har en holdbarhetsdato på 10 år. Dette er lagt inn i HMS for oppfølging.

c. Terrasser. Det arbeides ikke så aktivt med dette nå. Men styret ser på andre alternativer.

d. Det ble iverksatt arbeide med å rette opp entredørene til leilighetene. Dette var et resultat atter HMS runde. Arbeidet ble utført av Labo Boservice

e. Det er renset opp sand fra sandfangerne i garasjeanlegget. Massene er fraktet til Gjenvinningsstasjon på Grinda, da det er spesialavfall. Dette er lagt inn i HMS med en 2 års intervall.

f. Det er montert opp skilt ved hoved stoppekraner for vann i kjeller. Stoppekranene går seksjonsvis.

g. Heisen har fått en stor oppgradering. Arbeidet ble bra gjennomført. Så nå håper vi at den vil gå i mange år uten noe ekstra vedlikehold.

h. Det er utført HMS og vernerunder i 2023. Brannslukkere og brannslanger i fellesområder er kontrulert og godkjendt av Vestfold Brannteknikk.

i. Det er lagt inn nytt belegg i heisen.

Saker som styret har under arbeid og planlegging:

a. Det sees på alternative løsninger til terrasseproblematikken. Dette er noe vi ikke vil forhaste oss med da det kan bli en større innvestering.

b. Det er montert inn feil dyser i overrislingsanlegget i garasjeanlegget. Det ble avdekket under en kontroll av anlegget. Det jobbes mot entrepenør JM får å rette opp dette.

c. Innstallering av fiber.

d. Vask fellesarealer. Det er pr. i dag ingen kontrakt med Prosjektvask AS som har rengjøring av fellesarealene i dag. Det må på plass. Vi vil også få inn tilbud fra andre rengjøringsfirmaer. Vi er godt fornøyde jobben Prosjektvask utfører.

e. Vi må utføre litt murearbeide på sørveggen, da det detter store skall av teglstein. Murerfirma Manhart vil utføre reparasjon til våren.

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

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

Boligomsetning og utleie

I 2023 har det blitt omsatt 5 boliger i sameiet. Styret ønsker alle nye beboere velkommen.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

MinSide

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

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

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

Budsjett

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

Årsresultat

Disponering av årsresultat.
Sameiets styre foreslår at sameiets underskudd dekkes av sameiets annen egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2023 / 22.03.2024
Styret i Sameiet Sjøgården

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Rapport

Årlig gjennomgang av HMS-arbeidet

Hensikt

Man er i følge lovverket pliktig til minimum en gang pr år å ha en gjennomgang av HMS-arbeidet. Se § 5 pkt. 8 i forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (Internkontroll).

Gjennomføring

Utført dato:	25.03.2024
Boligselskap:	Sameiet Sjøgården
Styreleder:	Arnfinn Hustuft
Utført av:	LABO - Larvik Boligbyggelag
HMS-rådgiver:	Dag Rune N. Norheim
Tilstede:	Arnfinn Hustuft, styreleder

Konklusjon

Det bekreftes at Sameiet Sjøgården har et oppdatert HMS-system (BevarHMS) tilpasset boligselskapets behov. Den praktiske gjennomføringen av HMS-arbeidet er blitt vurdert for perioden 12.04.2023 til 25.03.2024 og eventuelle tiltak er nærmere beskrevet i rapporten.

Følgende forhold er gjennomgått: behovet for oppdateringer i henhold til eventuelt nytt regelverk, opplæringsbehov, behov for endringer i HMS-systemet, vurdering av endringer i risiko, oppfølging av registrerte avvik/tiltak, oppfølging av valgte HMS-aktiviteter og status i bruk av BevarHMS.

Administrativ informasjon

Endringer vedr. administrativ informasjon:

Navn:	Sameiet Sjøgården
Adresse:	Glassverktunet 15 A-F, 16 A-F, 17 A-F, 18 A-F, 19 A-F
Poststed:	Larvik
Mobil:	97753054
Telefon:	
E-post:	drn@labo.no
Styreleder:	Arnfinn Hustuft
Varsling via SMS:	Ikke aktiv
Varsling via E-post:	Aktiv

Brukere

Navn	Mobil	Telefon	HMSRolle	Brukernavn	Brukertype
Arnfinn Hustuft	91510033		Styremedlem	Arnfinn Hustuft	Bruker
Øystein Serkland	95141542		Styremedlem	Øystein Serkeland	Bruker

HMS-status og kjennskap til HMS-arbeidet

Kontrollspørsmål knyttet til det praktiske HMS-arbeidet i boligselskapet.

1. Er HMS-systemet kjent blant styrets medlemmer?
Svar: Ja
Planlagte tiltak:
2. Blir HMS-systemet benyttet av styrets medlemmer?
Svar: Ja
Planlagte tiltak:
3. Har styrets medlemmer nok opplæring i bruk av Bevar-HMS?
Svar: Ja
Planlagte tiltak: Ved behov gis ytterligere opplæring.
4. Fungerer de rutiner som er i systemet eller er det behov for endringer?
Svar: Ja
Planlagte tiltak/endringer:
5. Er risikoen den samme eller lavere enn for ca 1 år siden? Tenk igjennom risiko som fare for brann, skade på lekeplass, skade ved ferdsel på fellesområder, skade ved dugnad m.fl.
Svar: Ja
Planlagte tiltak:
6. Er bygningsmassen den samme som for ca. 1 år siden?
Svar: Ja
Planlagte tiltak:

Endringer i regelverket

Endringer i regelverket som ble vurdert.

22.01.2024 Endring i arbeidstaker begrepet

Fra 1.1.2024 er det kommet en endring i arbeidsmiljølovens § 1-8 for begrepet arbeidstaker. Myndighetene beskriver det slik at det er mange som burde klassifiseres som arbeidstakere som i dag er klassifiserte som oppdragstakere. For boligselskapene kan det være aktuelt å vurdere dette der en har direkte avtaler med enkelt personer. Endringen innebærer at arbeidstakere nå vil defineres som "enhver som utfører arbeid for og underordnet en annen". Ved vurderingen skal det blant annet legges vekt på om vedkommende løpende stiller sin personlige arbeidskraft til disposisjon, og om vedkommende er underordnet gjennom styring, ledelse og kontroll. Det skal legges til grunn at det foreligger et arbeidstakerforhold med mindre oppdragsgiver (boligselskapet) gjør det overveiende sannsynlig at det foreligger et selvstendig oppdragsforhold.

Aktualitet: Ikke aktuelt

Nærmere beskrivelse:

Avvik / tiltak

Alle avvik/tiltak med status Åpen og Ny sak er gjennomgått. Se vedlegg 1 for oversikt.

	Avvik/tiltak	Status pr. 25.03.2024
	Nye saker	0
	Åpne saker	8
⚠	Mindre enn 3 dg til frist	0
❗	Over tidsfrist	0
	Ferdige (lukket)	30
	Avslått	28

År	Antall nye registrerte avvik/tiltak	Antall avvik/tiltak som endret status til Ferdig
2024	5	
2023	1	5
2022	3	
2020	6	6
2019	1	1
2018		9
2017	36	9
2016	14	

Aktiviteter

Alle aktiviteter er gjennomgått. Se vedlegg 2 for oversikt.

	Aktiviteter	Status pr. 25.03.2024
	Nye saker	0
	Åpne saker	8
⚠	Over varslingsfrist	0
❗	Over tidsfrist	0
	Ferdige (lukket)	29
	Avslått	12

År	Antall utførte aktiviteter	Antall aktiviteter der status er endret til avslått
2024	1	
2023	1	

2022	3	
2021		2
2020		1
2019	5	4
2018	9	3
2017	10	2

Andre forhold

Nedenfor er listet opp andre forhold som ble gjennomgått.

1. Status hjemmesideløsning	
I Bevar-HMS er det en egen hjemmesideløsning som boligselskapet kan velge å benytte.	
Hjemmeside	Ikke aktiv
Intranett	Ikke aktiv
Kommentar:	

2. Status kontaktregister
Er det vurdert behovet for å fjerne gamle som ikke lenger er aktuelle og legge til nye? For at kontaktene skal få varsling om saker som nærmer seg tidsfrist m.m. er det viktig at mobiltelefon nummer og/eller e-post adresse er lagt inn og at det er krysset av for å motta varsling.
Kommentar:

3. Annet
Nedenfor kan beskrives andre aktuelle forhold.
Kommentar:

Vedlegg 1 – Oversikt over avvik/tiltak

Opprettet	Tittel	Status	Beskrivelse	Frist	Ansvarlig utførelse / ansvarlig oppfølging
22.07.2019	**Vurdere omlegging av taktekking**	Åpen	07.03.2022 Roger Amundsen Jobber fortsatt med tiltak vedrørende balkongene. I løpet av de to siste årene, grunnet koronasituasjonen, har det blitt store endringer i pris og tilgang til materialer. Vi ser derfor på alternativer når det gjelder balkongene. Planen er å tekke taket når vi skal gjøre noe med balkongene. På vernerunden jeg hadde sammen med Dag Rune fra LABO torsdag den 3.mars2022 kl 14:00, så sjekket vi taket og taktekkingen. Den kan fint stå noen år til før det er behov for å tekke taket på nytt. 05.09.2021 Roger Amundsen Venter på en ny tilbakemelding fra BALCO AS. Dag Rune hos LABO følger opp. Han kontakter meg når han har mottatt oppdatert melding fra BALCO. 21.01.2021 Roger Amundsen Har mottatt et tilbud på endring av balkonger fra BALCO AS. Dag Rune Nordheim hos LABO v/teknisk avdeling arbeider med tilbudet. Han kommer tilbake til oss for videre fremdrift. Taktekkingen skal utføres samtidig med endringer av balkonger om dette blir aktuelt. 28.09.2020 Roger... (For komplett historikk se portal)	01.10.2024	Styreleder Styreleder
27.05.2020	**Orienteringsplan**	Åpen	30.11.2020 Roger Amundsen Sak åpnet og godkjent 27.05.2020 Dag Rune N. Norheim Vurdere å lage en orienteringsplan som kan henges som oppslag innenfor hovedentrédør. Tas sammen med eventuelt etablering av brannvarslingsanlegg. 27.05.2020 Dag Rune N. Norheim Avvik/tiltak opprettet	14.06.2024	Styreleder Styreleder
25.03.2024	**Utbedring av tegl med hensyn på frostsprenging.**	Åpen		29.08.2024	Styreleder Styreleder
25.03.2024	**Etablere O-plan i P-kjeller.**	Åpen		29.11.2024	Styreleder Styreleder
25.03.2024	**Tilbud på årlig taksjekk**	Åpen		30.04.2024	Labo Boservice Dag Rune N. Norheim
25.03.2024	**Rydde rundt sprinkelholder på loft.**	Åpen		30.04.2024	Styreleder Styreleder
27.05.2020	**Vurderes etablering av brannvarslingsanlegg.**	Åpen	27.05.2020 Dag Rune N. Norheim Avvik/tiltak opprettet	30.10.2024	Styreleder Styreleder

25.03.2024	**Utskifting av hovedstoppekraner**	Åpen		31.10.2024	Styreleder Styreleder

Vedlegg 2 – Oversikt over aktiviteter

Tittel	Neste frist	Beskrivelse	Repetisjon	Varsling før frist	Ansvarlig utførelse / ansvarlig oppfølging
Rens av sluk på takterrasse	01.10.2024		Hvert år		Arnfinn Hustuft Arnfinn Hustuft
Årlig informasjon til beboere	01.12.2024	Årlig sendes alle boenheter informasjon om plikter den enkelte har i forbindelse med tilsyn i egen leilighet. Se forslag til skriv i skjemasamling.	Hvert år	30	Styreleder Styreleder
Røykvarslere	01.12.2033	Det ble montert ny røykvarslere i alle leilighetene 01.12.2023. Montert 50 stk. Kjøpt av Labo Boservice som også monterte dem. Det er 10 års levetid på batteriene.	Hvert 10. år		Styreleder Styreleder
Rens av ventilasjonskanaler	02.12.2024	Sist utført i 2010 av Multiluft.	Hvert 10. år		Arnfinn Hustuft Arnfinn Hustuft
Årlig HMS-gjennomgang	19.04.2024	Årlig gjennomgang av HMS-systemet utføres ved HMS-rådgiver i boligbyggelaget. Rapport etter gjennomgang lagres i arkiv.	Hvert år	21	Dag Rune N. Norheim Styreleder
Vernerunde	30.03.2025	Vernerunde gjennomføres miminum en gang pr. år.	Hvert år	7	Dag Rune N. Norheim Styreleder
5/10 års kontroll av slukkeapparater i leiligheter	30.09.2027	Hvert 5. år gis tilbud om kontroll (service/utskiftning) av boenhetenes brannslokkeutstyr.	Hvert 5. år	14	Arnfinn Hustuft Styreleder
Sluk i gulv parkeringsplasser i kjeller. Sandfangere.	31.01.2025	Slukene er tømt ferdig desember 2023. Sand er fraktet til Grinda gjenvinningsstasjon.	Hvert år		Øystein Serkland Arnfinn Hustuft

Resultatregnskap 2023 for Sameiet Sjøgården

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde fellesutgifter		1 297 800	1 047 612	1 298 000	1 469 000
Innkrevde garasjekostnader		21 510	22 100	22 800	23 000
Innkrevd kabel-tv og bredbånd		104 040	104 040	104 000	104 000
Andre driftsinntekter	1	161 172	0	18 000	18 000
Sum inntekter		**1 584 522**	**1 173 752**	**1 442 800**	**1 614 000**
Kostnader					
Personalkostnader	2	9 165	8 460	9 000	10 000
Styrehonorar		65 000	60 000	65 000	68 000
Revisjonshonorar		6 234	5 268	5 000	7 000
Forretningsførerhonorar		88 356	81 834	91 000	94 000
Vedlikehold	4	799 974	389 245	892 500	305 000
Avsetning til fremtidig vedlikehold		0	0	87 000	87 000
Kabel-tv og bredbånd		200 652	199 007	208 000	208 000
Forsikring		94 283	88 280	95 000	100 000
Energi og strøm		69 820	16 974	110 000	70 000
Andre driftskostnader	5	223 827	232 926	283 800	256 000
Sum kostnader		**1 557 310**	**1 081 995**	**1 846 300**	**1 205 000**
Driftsresultat		**27 212**	**91 757**	**-403 500**	**409 000**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		6 065	695	1 000	5 000
Rentekostnader		167 618	95 512	165 000	197 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-161 553**	**-94 817**	**-164 000**	**-192 000**
Årsresultat		**-134 342**	**-3 060**	**-567 500**	**217 000**

Resultatdisponering:

Se egenkapitalnote

Balanse pr 31.12.23 for Sameiet Sjøgården

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	459 845	459 845
Sum anleggsmidler		**459 845**	**459 845**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser fellesutgifter		12 852	28 270
Til gode forsikringsoppgjør		8 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		171 586	196 253
Andre fordringer		4 809	12 957
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		333 294	1 364 765
Innestående på særvilkår		801 811	0
Sum omløpsmidler		**1 332 353**	**1 602 245**
SUM EIENDELER		**1 792 198**	**2 062 090**

Balanse pr 31.12.23 for Sameiet Sjøgården

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	6	-875 408	-875 408
Årets resultat	6	-134 342	0
Sum egenkapital		**-1 009 750**	**-875 408**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån	7	2 646 939	2 735 000
Sum langsiktig gjeld		**2 646 939**	**2 735 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte fellesutgifter		2 560	10 172
Leverandørgjeld		149 873	187 115
Påløpte renter		2 575	5 211
Sum kortsiktig gjeld		**155 008**	**202 499**
Sum gjeld		**2 801 947**	**2 937 499**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 792 198**	**2 062 090**

Larvik, 31.12.2023

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andre inntekter	139 709	0
Strøm elbil	21 463	0
Sum	**161 172**	**0**

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	9 165	8 460
Sum	**9 165**	**8 460**

Ansatte

Boligselskapet har ingen ansatte.

Note 3 - Avskrivninger / anleggsmidler

	Renovasjonsanlegg	Infrastruktur lading elbil
Anskaffet i år:	2016	2020
Kostpris 01.01	360 000	99 845
+ Nyanskaffelser i året	0	0
- Salg / utrangering i løpet av året	0	0
Kostpris 31.12	**360 000**	**99 845**
Samlede avskrivninger 01.01	0	0
+ Avskrivninger i året	0	0
Samlede avskrivninger 31.12	**0**	**0**
Bokført 31.12	**360 000**	**99 845**

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold og sevice heis	585 494	278 891
Vedlikehold innvendig	0	1 069
Vedlikehold VVS	9 040	0
Vedlikehold elektro	7 043	37 295
Vedlikehold snekkerarbeid	0	170
Vedlikehold malerarbeid	6 807	8 887
Vedlikehold garasjer/parkering	10 002	0
Vedlikehold glass/vinduer	49 698	0
Vedlikehold dører	66 867	17 791
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	0	25 931
Vedlikehold brann/alarm/nødlys/sprinkleranlegg	41 406	0
Vedlikehold ventilasjon	0	5 443
Vedlikehold porttelefoner	6 866	1 657
Nye vinduer & terrassedører	6 751	0
Egenandel forsikringsskader	10 000	0
Brannvarsling, sprinkling, dokument	0	12 113
Sum	**799 974**	**389 245**

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Leiekostnader	6 689	0
Renhold, evnt. matter	63 234	61 646
Kontorutstyr / inventar	0	251
Innkjøp av inventar og utstyr	24 295	27 475
Driftsmateriell	8 310	12 326
Nummer-/navnskilt, postkasser	3 970	504
Rekvisita vaktmester	0	1 465
Hage/plenklipping	1 118	511
Juridisk rådgivning	3 750	8 250
Teknisk rådgivning	0	4 275
Innleid arbeidskraft/konsulent	0	600
Kontorrekvisita	2 390	6 907
HMS / internkontroll	7 126	10 094
Telekommunikasjon heis	882	1 629
Velforeningskontingent	60 000	60 000
Gaver, fradragsberettiget	2 075	2 019
Kontingent NBBL	3 000	2 958
Kostnader vedr. styrearbeid	7 597	2 159
Drift garasjesameie	22 800	22 800
Sameiermøte	1 884	2 396
Servering/tilstelning beboere	0	1 778
Kurs for tillitsvalgte	2 400	0
Bank- og betalingsgebyr	2 309	2 884
Sum	**223 827**	**232 926**

Note 6 - Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01	-875 408	-875 408
Årets avsetninger	0	0
Årets anvendelse	-134 342	-134 342
Egenkapital pr. 31.12	**-1 009 750**	**-1 009 750**

Alle utgifter til påkostninger kostnadsføres forløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som disse påkostningsstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. Pr. 31.12. har sameiet negativ egenkapital pga påkostninger på eiendommen. Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og det er etter styrets oppfatning ingen usikkerhet knyttet til forutsetningen.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Larvikbanken**
Lånenummer:	**25102356864**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	7.10 %
Beregnet innfridd:	27.12.2040
Opprinnelig lånebeløp:	2 735 000
Lånesaldo 01.01:	2 735 000
Avdrag i perioden:	88 061
Lånesaldo 31.12:	**2 646 939**
Saldo 5 år frem i tid:	2 166 349

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	4	131 366	525 464
	1	116 537	116 537
	5	101 686	508 430
	2	97 096	194 192
	1	92 505	92 505
	7	81 142	567 994
	5	75 381	376 905
	2	63 950	127 900
	2	49 099	98 198
	1	38 816	38 816

Note 8 - Kontantstrømsanalyse (disponible midler)

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

Nedenfor finner du oppstillingen over sameiets disponible midler:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	1 399 747	879 183	1 399 747	1 177 344
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	-134 342	-3 060	-567 500	217 000
Opptak Langsiktig gjeld	0	2 735 000	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-88 061	-2 211 376	-93 500	-81 000
B. Årets endring disponible midler	**-222 402**	**520 564**	**-661 000**	**136 000**
C. Disponible midler	**1 177 344**	**1 399 747**	**738 747**	**1 313 344**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sjøgården.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sjøgården

Styreleder	Arnfinn Hustuft (sign.)	26.03.2024
Styremedlem	Ragni Haga (sign.)	24.03.2024
Styremedlem	Øystein Serkland (sign.)	25.03.2024

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Sjøgården

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 3P4S1-4N0M7-OFGM2-PWCBV-WGJ7Z-4VUSK

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Sandefjord
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3P4S1-4N0M7-OFGM2-PWCBV-WGJ7Z-4VUSK

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

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

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5992-4-2658469
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-27 07:28:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3P4S1-4N0M7-OFGM2-PWCBV-WGJ7Z-4VUSK

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 3020, Bruksnummer 2680, Seksjonsnummer 26 i 3909 LARVIK kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret — Data uthentet 05.06.2025 kl. 21.15
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk — Oppdatert per 05.06.2025 kl. 21.00

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1992/266-1/30 15.01.1992

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 960 000
Omsetningstype: Fritt salg
SVARTDAL DIDI ELISABETH
FØDT: 18.10.1931 IDEELL: 1/2
SVARTDAL OLAV
FØDT: 29.04.1927 IDEELL: 1/2

Påtegning til hjemmel:

2024/1383072-1/200 30.04.2024 21:00

FREMTIDSFULLMAKT

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 1992/266-1/30
GJELDER: **SVARTDAL DIDI ELISABETH**
FØDT: 18.10.1931
Stadfesting av ikrafttredelse av fremtidsfullmakt

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1991/7386-2/30 08.11.1991

PANTSETTELSESERKLÆRING
Beløp: NOK 12 000
Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 1742568
Panteretten til sameiet er uten opptrinnsrett
med plikt til å vike prioritet innenfor 90 % av
godkjent
lånetakst avholdt av medlem av Norges
Takseringsforbund.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/266-2/30 15.01.1992

BEST OM GARASJE/PARKERING
Seksjonseieren har plikt til å kjøpe/leie gar.plass
i

3020/2680/seksjon 31 så sant noen i bostanden disp bil

1992/266-4/30 15.01.1992 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
Prioritet etter obligasjon til Husbanken, som til enhver tid hviler på eiendommen

1992/266-3/30 15.01.1992 **ERKLÆRING/AVTALE**
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

1992/266-4/30 15.01.1992 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
Prioritet etter obligasjon til Husbanken, som til enhver tid hviler på eiendommen

GRUNNDATA

1991/7386-1/30 08.11.1991 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 116/2350

1994/5865-1/30 22.08.1994 **MÅLEBREV**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/63134-1/200 01.01.2018 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0709 GNR: 3020 BNR: 2680 FNR: 0 SNR: 26

2020/1180330-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0712 GNR: 3020 BNR: 2680 FNR: 0 SNR: 26

2024/789045-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3805 GNR: 3020 BNR: 2680 FNR: 0 SNR: 26

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Larvik kommune
Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 12.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	3020	**Bruksnr.**	2680	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	26
Adresse	Glassverktunet 19B, 3263 LARVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201811
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7154/Bestemmelser%20KDP%20Larvik%20by%20rev.%204.pdf
Delarealer	**Delareal** 14 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 597 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 18 m^2 **Arealbruk** Uteoppholdsareal,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	64.01
Navn	Hospitalgt. - Strandgt. - Niels Juels gt. - Hosp.str. og sjøen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1293/64.01_Bestemmelser_1696.pdf
Delarealer	**Delareal** 630 m^2 **Formål** Annet kombinert formål **Feltnavn** IB2 **Utdyp.** Industri/Bolig

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	64.03
Navn	Torstrand - Del av omr. IB2, Blomquist tomta
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.05.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1232/64.03_Bestemmelser_1701.pdf
Delarealer	**Delareal** 14 m^2 **Formål** Felles gangareal
	Delareal 18 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 597 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** D

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

Planrapporten analyserer alle plandata innenfor angitt eiendom. På grunn av unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og eldre arealplaner vil analysen også rapportere små arealer og striper fra tilgrensende planer som normalt ikke ville blitt tatt med i en manuell rapport.

Planrapporten inneholder opplysninger om PlanID, Plannavn, Plantype og Vedtaksdato som berører angitt eiendom. I tillegg rapporteres delarealer som arealbruk og hensynssoner med areal.

Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

Statsforvalteren har nå opphevet båndleggingssonen for nytt dobbeltspor gjennom Larvik kommune. Dette er gjort fordi staten ikke har prioritert midler til videre planlegging eller bygging gjennom Larvik i gjeldende Nasjonal transportplan for 2025-2036, som ble vedtatt i Stortinget i juni.

Båndleggingssonen altså er opphevet skal man se bort fra sonen med tilhørende bestemmelser med umiddelbar virkning. Det gjelder følgende båndleggingssoner og tilhørende bestemmelser:

- KDP Larvik by – sone H710_1, H710_2 og H710_3, bestemmelse § 8-5 pkt. 1-3
- Kommuneplanens arealdel – sone H710_1 og H710_2, bestemmelse § 8-5 pkt. 1 og 2.

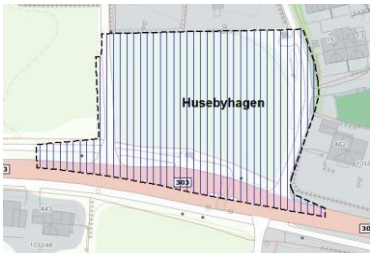
Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2021-2033

Hensynssoner som baserer seg på aktsomhetskart for kvikkleire, ras-, skred- og flomfare er fjernet fra kommuneplanene. Planrapporten vil derfor ikke inneholde informasjon om slike aktsomhetsområder. Rapport om kvikkleire kan bestilles som eget produkt. Vi henviser for øvrig til oppdaterte aktsomhetskart på NVEs nettsider.

Reguleringsplanforslag

Plananalysen vil rapportere alle områder med varslet planarbeid innenfor en buffer på 100m fra angitt eiendom.

Varslet planarbeid vises i kartet med blå vertikal skravur. Når planen legges ut til offentlig ettersyn erstattes varslet planområde med mottatt planforslag. Den blå skravuren beholdes til planen er vedtatt. Dersom det ikke er planarbeid i området vil kartet ikke inneholde planinformasjon.



Varslet planarbeid



Høringsforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 19.07.2024

LARVIK KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

641

LARVIK KOMMUNE.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV TORSTRAND.OMRÅDET HOSPITALGATA-STRANDGATA-NIELS JUELSGATE-HOSPITALSTREDET OG SJØEN.

Dato for siste revisjon av planen ..13.11.87

Dato for bystyrets vedtak 10.12.87

§ 1.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.Området reguleres til:

Byggeområde for boliger, tillatt tomteutnyttelse 50% (B1)

Byggeområde for boliger,tillatt tomteutnyttelse 110% (A1).

Byggeområde for bolig/kontor,tillatt tomteutnyttelse 50% (BK1).

Byggeområde for industri/bolig,tillatt tomteutnyttelse 110%(IB1-IB3)

Byggeområde for industri/kontor,tillatt tomteutnyttelse 110% (IK1)

Kommunens bygning,havnekontor.

Forretningsområde. (Marina)

Trafikkområder.

Friområder.

Industri/Friområder.

Spesialområder.(B2-B3).

§ 2.

Byggeområde for boliger (B1).

Tillatt tomteutnyttelse 50%.

Områdene skal nyttes til boligbebyggelse i inntil 2 etasjer med tilhørende anlegg.
Tilbygg,påbygg,nybygg,garasjer og uthus skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området med hensyn til form,etasje-antall,dimensjoner, materialbruk og dør/vindusutforming.

§ 3.

Byggeområde for boliger.Konsentrert bebyggelse (A1).

Tillatt tomteutnyttelse 110%.

Før byggemelding skal det innsendes bebyggelsesplan som behandles av bygningsrådet i henhold til bestemmelser i plan- og bygningslovens § 28-2.
Bebyggelsen skal gis en utforming som i størst mulig grad harmonerer med den øvrige bebyggelse i Torstrands-området.Det skal ved planleggingen av bebyggelsen legges vekt på å opprette visuell kontakt med fjorden fra Strandgata.

§ 4.

Byggeområde for bolig/kontor (BK1).

Tillatt tomteutnyttelse 50%.

Kvartalet skal nyttes for kontor/boligformål. Ved tilbygg, påbygg,nybygg,garasjer og uthus gjelder disse bestemmelsenes § 2 tilsvarende.

§ 5.

Byggeområde for industri/bolig (IB2-IB3).

Tillatt tomteutnyttelse 110%.

Eiendommene, som idag er industri- og lagerområder skal gå over til boligområde når industrivirksomheten opphører. Eiendommene kan ikke nyttes for begge formål på samme tidspunkt.
Før byggemelding innsendes skal det foreligge bebyggelsesplan som er godkjent i henhold til plan- og bygningslovens § 28-2.
Det skal ved planlegging av bebyggelsen legges vekt på å unngå skyggevirkning på bakenforliggende boligeiendommer og å opprette visuell kontakt med fjorden fra Strandgata.

§ 6.

Byggeområde for industri/kontor (IK1).

Tillatt tomteutnyttelse 110%.

Eiendommene, som idag er industri/lageromrade skal gå over til kontoromrade når industrivirksomheten opphører.Eiendommen kan ikke nyttes for begge formål på samme tidspunkt.
Eiendommen skal ikke nyttes for salgsvirksomhet. Før byggemelding innsendes skal det foreligge bebyggelsesplan som er godkjent i henhold til plan- og bygningslovens § 28-2.

§ 7.

Byggeområde for kommunens bygninger.Havnekontor.

Tillatt tomteutnyttelse 50%.

Ved tilbygg,påbygg,nybygg,garasjer og uthus gjelder disse bestemmelsenes § 2 tilsvarende.

§ 8.

Byggeområde for forretning (Marina) (F1).

Tillatt tomteutnyttelse 110%.

Ved tilbygg,påbygg,nybygg,garasjer og uthus gjelder disse bestemmelsenes § 2 tilsvarende.

§ 9.

Trafikkområdene.

Trafikkområdene skal opparbeides med den inndeling i kjøreveg og fortau/gang-sykkelveg som er vist på plankartet.
Havneområdene skal opparbeides som vist på plankartet.
Parkeringsplasser skal opparbeides som vist på plankartet.
Disse kan i vinterhalvåret nyttes som båtopplagsareal der hvor forholdene legges tilrette for det.

§ 10.

Friområdene.

I friområdene kan oppføres toalettbygninger og andre nødvendige konstruksjoner for områdets bruk som friområde.
I parkområde (Hospitalgata 24) kan eksisterende bygning som nyttes som klubbhus for Karistranda båthavn bli stående.

§ 11.

Kombinert industri/friområder (IF1-IF2).

Områdene kan nyttes som industriområder inntil industrivirksomheten opphører på tilgrensende område. Når denne virksomhet opphører skal områdene gå over til friområde.Innenfor friområdene skal det opparbeides turveg som vist på plankartet.

§ 12.

Spesialområdene.

BEVARINGSOMRÅDENE. (B1-B2).

Tillatt tomteutnyttelse 50%.

Områdene skal nyttes til boligbebyggelse i inntil 2 etasjer med tilhørende anlegg.

Eksisterende bygninger som inngår i planen som verne-verdige,tillates ikke revet.De bygninger som må rives p.g.a. brann eller annen alvorlig skade,skal fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør som tilsvarer det som var tidligere. Ved utbedring og reparasjon skal bygningens karakter m.h.t. former,materialer etc. bli opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere.

Andre eksisterende bygninger som inngår i planen kan på- og tilbygges dersom bebyggelsens karakter med hensyn til former, materialer etc. blir ført tilbake til det som har vært tidligere eller tilpasses den verneverdige bebyggelse i området.

Nybygg kan føres opp dersom de gis en plassering og og utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelsen i området.

Gjerder, gatebelysning, gatebelegg, fortausbelegg, skilt og reklamebruk skal tilpasses strøkets karakter, etter bygningsrådets skjønn.

KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG.

I områdene skal anlegges kommunal pumpestasjon for kloakk. Nødvendig bygging for formålet tillates oppført. Bebyggelsen skal gis en utforming som harmonerer med den eldre bebyggelsen i tilstøtende områder.

§ 13.

Tillatt tomteutnyttelse beregnes for hver eiendom innen de enkelte byggeområder.

Larvik 10.9.1987

LARVIK KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

FORSLAG TIL BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV OMRADE IB2 (BLOMQUISTTOMTA).

Dato for siste revisjon 23.05.88
Bygningsrådets vedtak 31.05.88

§ 1

Disse bestemmelsene gjelder innenfor området som er begrenset som vist på bebyggelsesplanen tegn. nr. 875-01 datert 10.12.87.
Området fastsettes brukt til følgende formål.

1. Byggeområder § 25.1
   1. Boliger og garasjer i kjeller
   2. Boliger/Næringsvirksomhet
   3. Kontorer

2. Offentlige trafikkområder § 25.3
   1. Fellesområde, gangveier
   2. Fortau
   3. Brygge
   4. Sjøområde småbåthavn

3. Friområder § 25.4
   1. Friområde, strand/strandpromenade
   2. Friområde, sjøområde for bading.

4. Fellesområde for planområdet § 25.7
   1. Fellesoppholdsareal for boligene i planområdet
   2. Felles parkeringsområde
   3. Felles gangveier

Utnyttelsesgraden skal etter denne bestemmelse ikke overstige TU=147%.
Areal og etasjetall for de enkelte bygningene er nærmere spesifisert for hver enkelt bygning.

§ 2

Byggeområdene.
Alle oppgitte høyder har referansepunkt i definert terrengnivå K+3,8 m. Alle høyder er maximalhøyde over utarbeidet terreng.

Bygning A. Smiegården.
- Eksisterende bygg.
- Bygget skal beholdes i sin nåværende stil og høyder. Mindre justeringer tillates.
- Bygget tillates utnyttet til kontorer, håndverksvirksomhet etc. Detaljhandel tillates ikke.

forts. Smiegården
- Fasader mot Strandgata må utføres slik at byggeforskriftenes krav til døgnekvivalentnivå i oppholdsrom ikke overstiger 30 db(A).

Bygning B. Skipperhuset.
- Eksisterende bygg.
- Bygget skal ombygges til boliger. Takformen skal utformes som sadeltak. Arker tillates. Max. gesimshøyde ca. 7,50 m og mønehøyde 9,5 m.
- 1. etg. tillates utnyttet til forsamlingslokale; grendehus/ dagparkering/aktivitetshus etc. 2. etg. pluss loft tillates utnyttet til leiligheter.
- Parkeringsplasser for boligene forutsettes lagt til garasje-anlegg PB2.

Bygning C. Sjøgata.
- Adkomst fra syd i Sjøgata-
- Eksisterende bygg.
- Bygget skal ombygges til boliger.
- Bygget tillates ført opp i 2 etasjer, hvor 3. etasje, loft, skal være en del av taket. Arker/åpninger tillates.
- Max. gesimshøyde 8,00 m.
- Mønehøydene ikke over 10,50 m.
- Garasjeanlegg tillates lagt i kjeller.

Bygning C1. Strandgården.
- Adkomst fra syd i Sjøgata.
- Bygget omfatter delvis et eksisterende bygg og delvis nybygg.
- Bygningen skal inneholde boliger.
- Bebyggelsen tillates ført opp i 4 etasjer, hvor 4. etasje skal være en del av taket. Arker og åpninger tillates.
- Max. gesimshøyde 10,50 m.
- Mønehøyde 13,00 m.
- Garasjeanlegg tillates lagt i kjelleren.

Bygning D. Sjøgården.
- Bygget skal ha adkomst via inn/utkjøring fra Fiskerveien og/eller Strandgata.
- Adkomsten tillates lagt både nord og sør for "Klifabrikken" og under Havnegården parkeringsanlegg.
- Bygget tillates ført opp i inntil 5 etasjer, hvor 5. etasje skal være en del av taket. Arker/åpninger tillates.
- Mot sjøen skal det være et beplantet isolasjonsbelte.
- Gesimshøyde max. 13,00 m.
- Mønehøyde 16,00 m.
- Garasjeanlegget tillates lagt i kjeller.
- Max. tillatt bebygd grunnflate 520 m².

/3

Bygning E. Havnegården.

- Bygget skal ha inn/utkjøring fra Fiskerveien og/eller Strandgata. Adkomst forutsatt lagt nord og vest for Klifabrikken.
- Bygget skal inneholde boliger.
- Bygget tillates oppført i 5 etasjer, hvor 5. etasje skal være en del av taket. Arker/åpninger tillates.
- Max. gesimshøyde 13,00 m.
- Max. mønehøyde 16.00 m.
- Garasjeanlegg tillates lagt i kjeller.

Bygning F. Glassværkgården (Knuseriet).

- Eksisterende bygg.
- Bygget kan ombygges til bolig og næring. Næring tillates kun i 1. etasje.
- Max. mønehøyde 17,0 m og en gesimshøyde på max. 13,50 m. For tårndelen max. gesimshøyde 20,0 m og 25,0 m for møne.
- Lavblokkdel utføres med mansard tak og markerte gesimser i relief. Høyblokkdel utføres likeverdig med lavblokkdel, og avsluttes med lav pyramide.
  Loftet kan innredes til boliger. Arker/åpninger tillates.
- Det legges vekt på at fasaden mot Strandgata blir "dempet".
- 1. etasje tillates utnyttet til kontorer, håndverksmessig virksomhet, mindre forretninger (kiosk, cafè, baker, frisør etc.) Dagligvare/supermarked, eller annen tilsvarende trafikkskapende virksomhet tillates ikke.
- Parkeringsplasser for bygget forutsettes lagt til garasje-anleggene PB2 og PB1.
- Fasader mot Strandgata må utføres slik at byggeforskriftenes krav til døgnekvivalentnivå i oppholdsrom ikke overstiger 30 db(A).

Bygning G. Tårngården (Sylvetten).

- Eksisterende korn/bønnesilo.
- Bygget skal ha inn/utkjøring fra Fiskerveien og/eller Strandgata.
- Bygget kan innredes til boliger.
- Det legges stor vekt på takutforming av bygget. Bygget kan ombygges til 14 etasjer. Max. gesimshøyde 37,0 m, mønehøyde tårndel 39,0 m.
- 1. etasje tillates utnyttet til kontorer eller håndverks-messig virkomhet. 1. og 2. etasje tillates påbygd siloen.
- Parkeringsplassen for bygget forutsettes skje i garasje-anlegget PB3 og i carportene mot Klifabrikkens nordøst fasade.

/4

forts. Tårngården
- Fasader mot Strandgata må utføres slik at byggeforskriftenes krav til døgnekvivalentnivå i oppholdsrom ikke overstiger 30 db(A).

Bygning H. Fiskerveien.
- Bygget skal ha inn/utkjøring fra Fiskerveien og/eller Strandgata.
- Bygget kan inneholde boliger og næring.
- Bygget tillates oppført i 3 etasjer hvor 3. etasje skal være en del av taket. Arker/åpninger tillates.
- Bygget skal trekkes så langt fra Strandgata og/eller gis en slik form at utkjøringssikten vestover i Strandgata blir tilfredsstillende. Bygget tillates ført opp 1 meter fra nord/østre eiendomsgrense mot Fiskerveien.
  1. etasje tillates utnyttet til kontorer, håndverksmessig virksomhet, mindre forretninger (kiosk, cafè, baker, frisør etc.) Dagligvare/supermarked eller annen tilsvarende trafikkskapende virksomhet tillates ikke.
- Parkeringsplasser for bygget forutsettes skje på bakkeplan via carporter påhengt bygget i nordvestre side.
- Max. tillatt bebygd flate 230 m².
  Gesimshøyde max. 7,50 m og mønehøyde ikke mer enn 11,0 m.
- Fasader mot Strandgata må utføres slik at byggeforskriftenes krav til døgnekvivalentnivå i oppholdsrom ikke overstiger 30 db(A). Garasjeanlegg tillates lagt i kjeller.

§ 3

Offentlig trafikkområde.

- Hovedadkomst til planområdet skal skje i Sjøgata og Fiskerveien. Andre avkjørsler tillates etter avtale med Vestfold vegkontor.
- I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsoner), skal det ved kryss, avkjørsler og kurver være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers plan.
- Brygga er offentlig trafikkområde (havneområde) innenfor planområdet.
- På bryggeområdet kan det oppføres sjøboder, lysthus. Det kan installeres nødvendige innretninger på bryggeanlegget for lystbåtyer så som båtfester, uteliggere, adkomsttrapper o.l.
- Brygga kan ha uttak for vann og strøm.
- Bygningsrådet kan tillate senere utvidelse av bryggeanlegget etter godkjente planer.

/5

§ 4

Friområder (Strandpromenade, Stranda)

- Strandpromenaden og stranda er offentlig friområde.

§ 5

- Friområde for bading avgrenses med bøyer. Båttrafikk tillates ikke innenfor område avsatt til bading.
- Det tillates oppført mindre bygg og anlegg i tilknytning til områdets bruk som friområde.

§ 6

Fellesområder (Generelle bestemmelser).

- Det skal anlegges min. 1 1/4 plass pr. leilighet. En av plassene skal fortrinnsvis legges under bakken.
- For næringsarealene skal det anvises minimum 1 plass pr. 50 m² næringsareal.
- Det skal utarbeides en overordnet beplantning og utomhusplan for kvartalet.
  Fellesarealene tillates "innredet" med; et mindre utendørs svømmeanlegg, sandkasser, lysthus, flaggstand etc. og skal benyttes til lek og aktiviteter for voksne og barn.
- Før ferdigstillelse av bebyggelsen skal opparbeiding av småbarnslekeplass være utført.
- Fellesområdene tilhører leilighetene oppført innen planområdet.

§ 7

Andre bestemmelser.

- Det gis ingen byggetillatelse i planområdet før innpassing av pumpestasjon og behandling av spillvann og overvann er avklart med drifts- og anleggsavdelingen og nødvendige tillatelser er gitt.

Larvik kommune, 15.12.87.

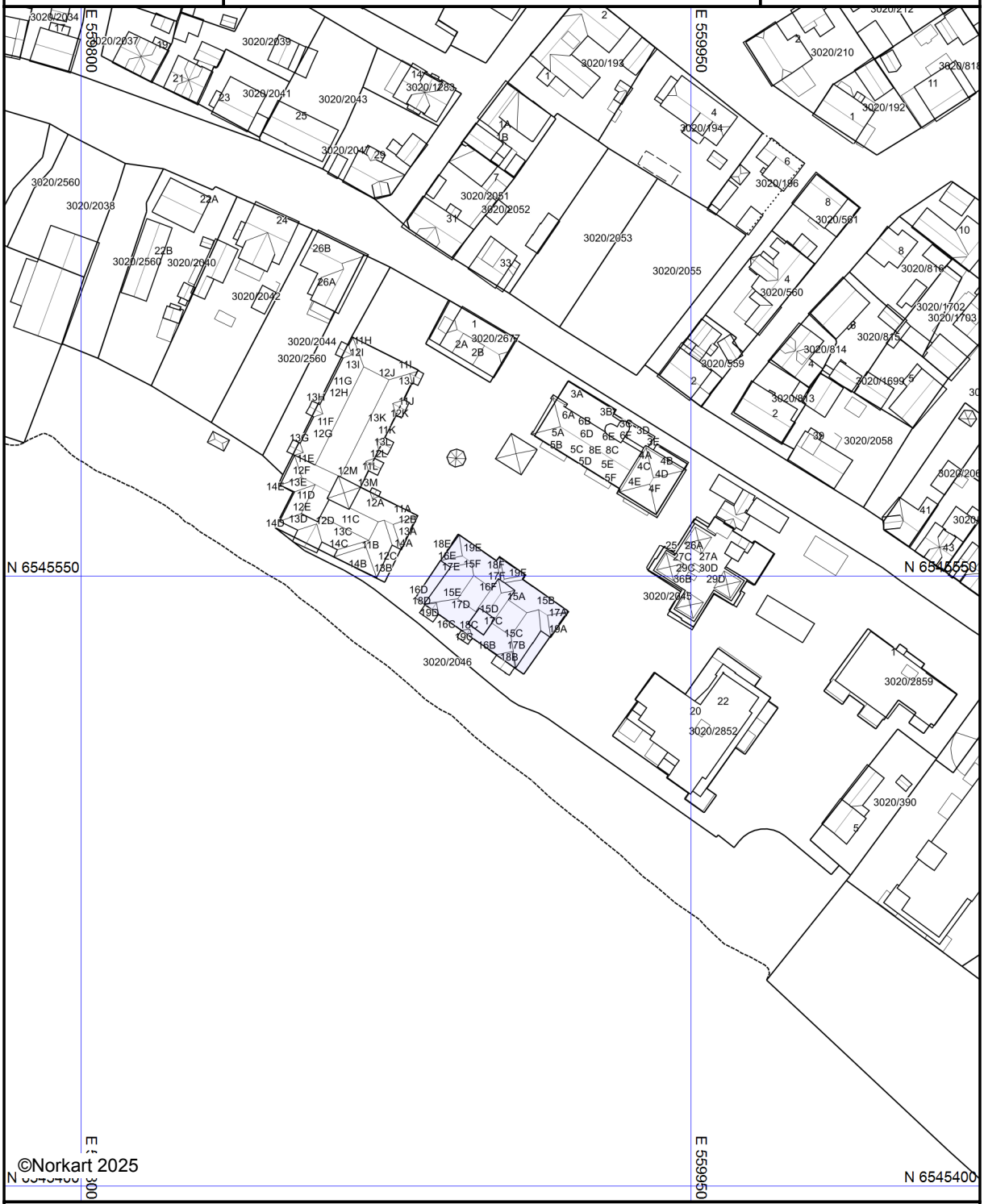
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3020/2680/0/26
Adresse: Glassverktunet 19B
Dato: 12.06.2025
Målestokk: 1:1500

N

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

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Bygningsavgrensning for tiltak

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

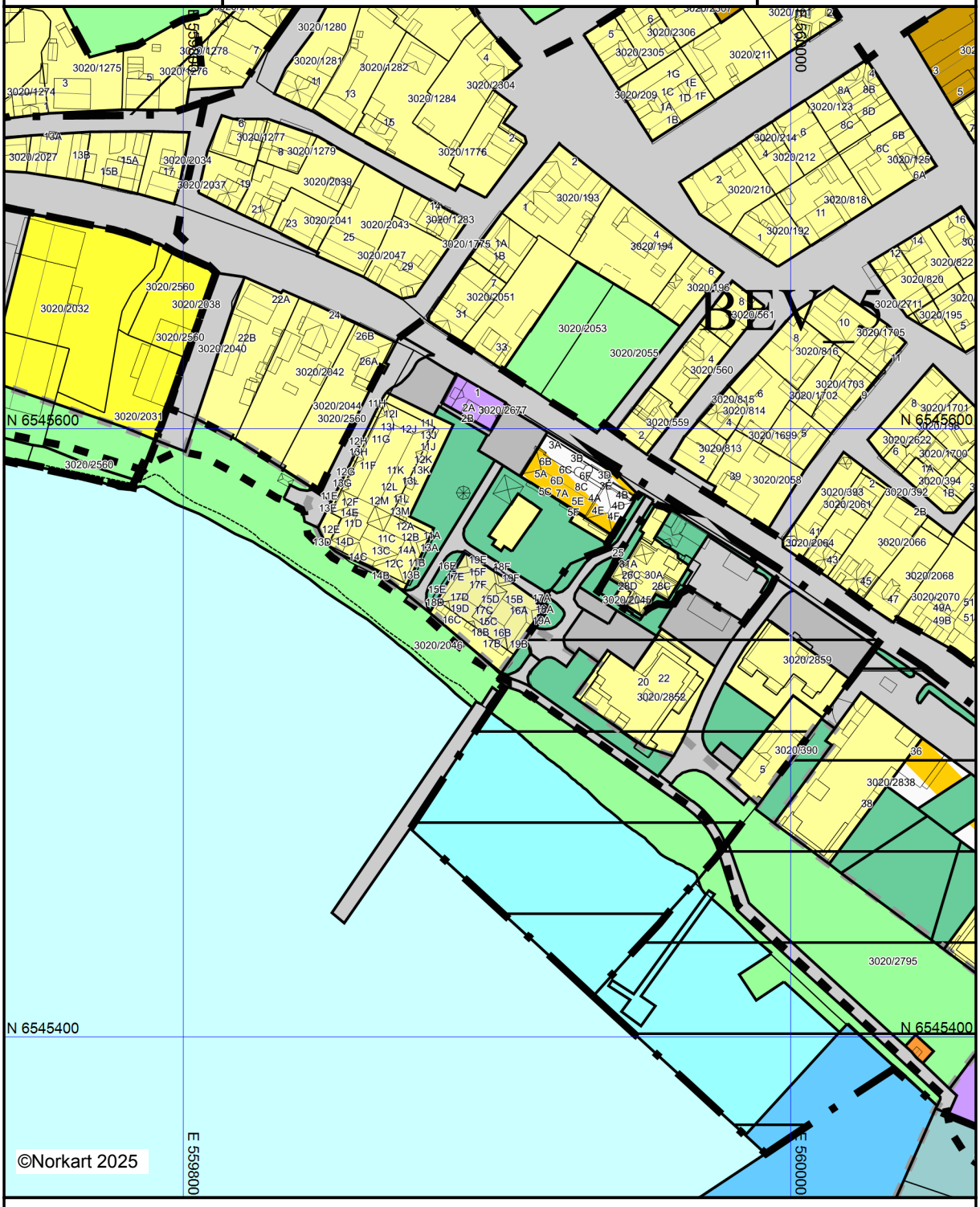
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3020/2680/0/26
Adresse: Glassverktunet 19B
Dato: 12.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Uteoppholdsareal - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Havn - nåværende
- Parkering - nåværende
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg o

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- Park - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Ferdsel - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Angitthensyngrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Gangveg - nåværende
- Abc Påskrift areal

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Bygningsavgrensning for tiltak
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

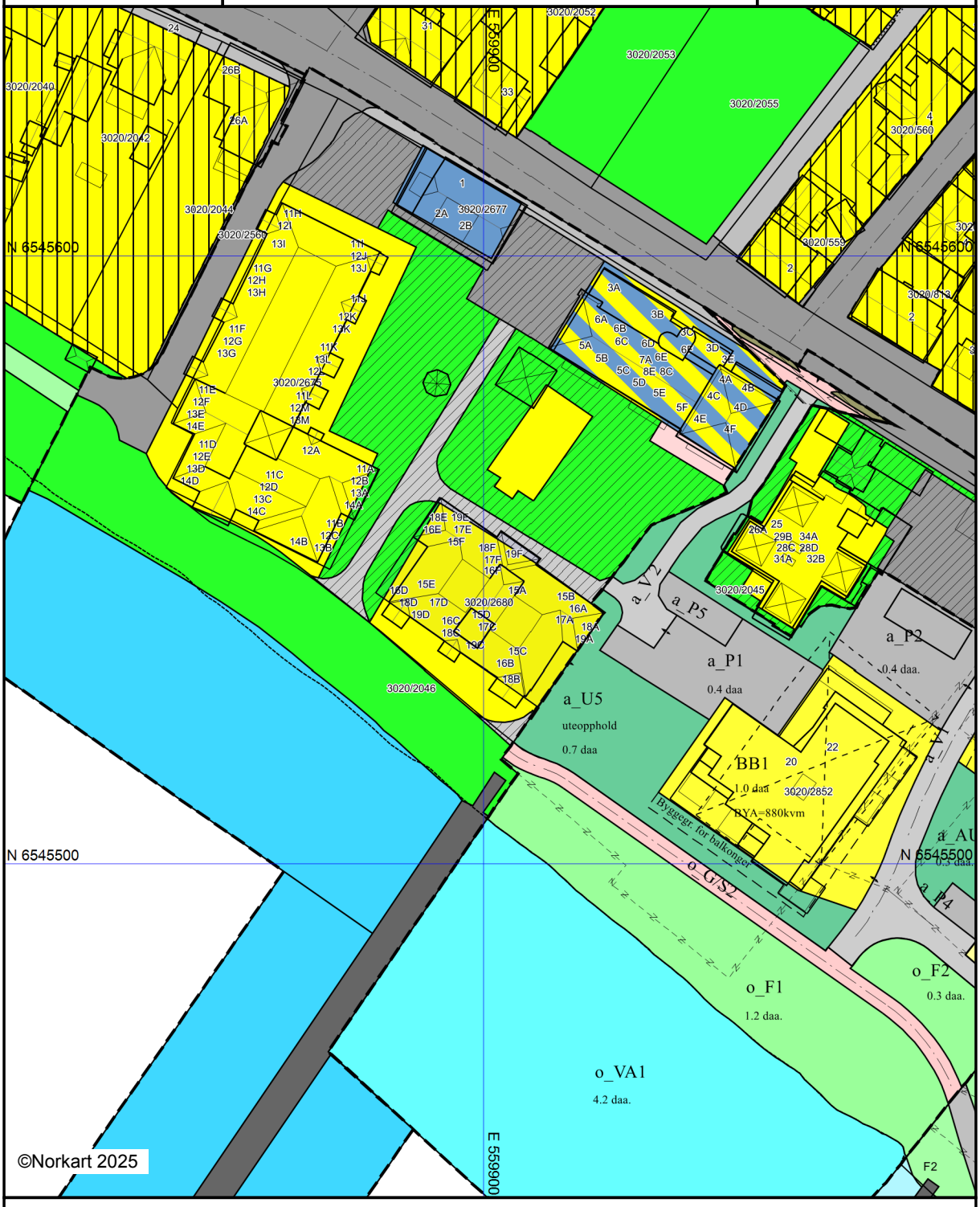
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3020/2680/0/26
Adresse: Glassverktunet 19B
Dato: 12.06.2025
Målestokk: 1:1000

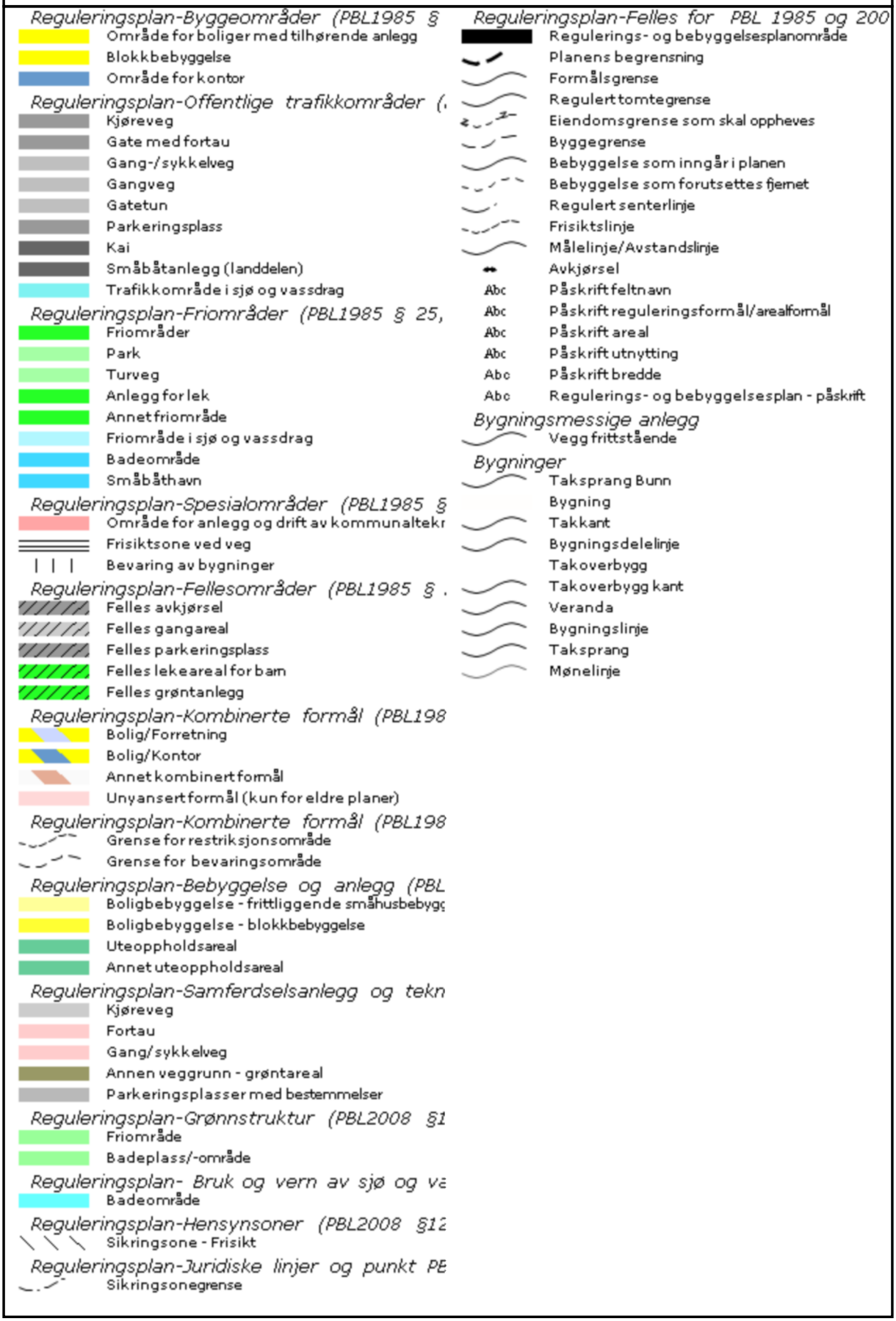
N

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



Larvik kommune

Arealplan

Vedtatt i KST-138/21, 06.10.21, og KST-093/22, 15.06.22

Kommunedelplan for Larvik by 2021–2033

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer



Revisjonstabell

Revisjoner:	Hjemmel:	Endringer:	Dato:
1. revisjon	KST 176/21	§ 2-6, pkt.4 § 2-6 pkt.5 § 2-11 pkt.3 § 3-3 pkt. 2	15.12.2021
2. revisjon	KST 093/22	§ 2-2 Plankrav § 2-7 Parkering § 2-8 Leke- og uteoppholdsareal § 2-9 pkt. 7 Skilt og reklame § 2-11 pkt. 4 Terrengarbeider § 3-4 Bestemmelsessone HAG_1 § 3-5 Bestemmelsessone ENH_1 § 3-6 Boligbebyggelse § 3-15 Vadskjæret	15.06.2022
3. revisjon	KST 093/22	Redaksjonelle endringer – Lagt inn en forklaring til hensynssone H730_1 og hensynssone H910_1	26.09.2022
4. revisjon	KST 287/23	Mindre endring av bestemmelsene	13.12.2023

UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEDELPLAN FOR LARVIK BY 2021–2033

De juridiske bindende bestemmelsene er angitt med vanlig skrift, paragrafer og tall. Retningslinjene er ikke juridisk bindende og framkommer i rammer og med skrift i *kursiv*.

Bestemmelsene i §§ 3 til 7 er knyttet til arealformål, og skal bare gjelde innenfor sitt formål.

Innhold

§ 1 PLANENS HENSIKT 5

§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER 6

§ 2-1 Plankartet 6

§ 2-2 Plankrav og unntak fra plankrav (pbl §§ 11-9 og §11-10 pkt. 1, jf. § 11-7 nr. 1) 6

§ 2-3 Forholdet mellom Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og andre kommune(del)planer 8

§ 2-4 Forholdet mellom Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og eldre reguleringsplaner 8

§ 2-5 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, pkt. 2) 11

§ 2-6 Vei, vann, avløp, renovasjon, energi og tekniske anlegg (pbl § 11-9, pkt. 3) 11

§ 2-7 Parkering (pbl § 11-9, pkt. 5) 12

§ 2-8 Leke- og uteoppholdsareal (pbl § 11-9, pkt. 5) 14

§ 2-9 Skilt og reklame (pbl § 11-9, pkt. 5): 17

§ 2-10 Byggeforbud (pbl § 1-8) 18

§ 2-11 Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap (pbl § 11-9, pkt. 6) 18

§ 2-12 Krav til bevaring av bygninger og kulturmiljø (pbl § 11-9, pkt. 7) 20

§ 2-13 Miljøoppfølging og overvåking (pbl § 11-9 pkt. 6 og 8) 21

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG 23

§ 3-1 Bestemmelsessone sentrum (Sentrumssonen) (pbl § 11-9) 23

§ 3-2 Bestemmelsessone bevaring (pbl § 11-9) 25

§ 3-3 Bestemmelsessone transformasjon (pbl § 11-9) 28

§ 3-4 Bestemmelsessone Eplehagebyen (HAG_1) 35

§ 3-5 Bestemmelsessone Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH_1) 35

§ 3-6 Boligbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2) 35

§ 3-7 Sentrumsformål (pbl § 11-7 nr.1 og pbl § 11-10 nr.1 og 2) 37

§ 3-8 Kjøpesenter (pbl § 11-10 nr. 2) 37

§ 3-9 Forretning og andre områder for handel (pbl § 11-10 nr.1,2,3 og 4) 38

§ 3-10 Offentlig eller privat tjenesteyting (§ 11-10 nr. 2 og 4, jf. pbl § 11-7 nr.1pbl § 11-7 nr. 1) 38

§ 3-11 Næringsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 6, § 11-10 nr.1 og 2, jf. pbl § 11-7 nr.1) 38

§ 3-12 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr. 2) 38

§ 3-13 Uteoppholdsareal (pbl § 11-10 nr. 2 og 3) 39

§ 3-14 Grav- og urnelund (pbl § 11-10 nr. 2) 39

§ 3-15 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-10 nr. 1 og 2) 39

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG 42

§ 5 GRØNNSTRUKTUR 43

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL 43

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE 44

§ 7-1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 11-11 nr. 3 og 4, jf. 11-7 nr. 6) 44

1) Det tillates bygge- og anleggstiltak som ledd i vannforsyning, avløpsanlegg, alminnelig samferdsel, enklere tilrettelegging for friluftsliv. Det skal tas hensyn til biotoper, erosjon, fisk, friluftsliv, viktige landskapstrekk og drikkevannsbeskyttelse. 44

§ 7-2 Friluftsområde i sjø og drikkevann (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6) 45

§ 7-3 Småbåthavner (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6) 45

§ 8 HENSYNSSONER 46

§ 8-1 Sikringssoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6 46

§ 8-2 Faresoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6 46

§ 8-3 Infrastruktursone. Pbl § 11-8 b, jf. § 12-6 47

§ 8-4 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c, jf. § 12-6 47

§ 8-5 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6 47

§ 1 PLANENS HENSIKT

Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 har som hensikt og langsiktig mål å ivareta en helhetlig overordna arealplanlegging. Ved å følge opp vedtatt arealstrategi i Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032, samt nasjonale, regionale, og kommunale planer og føringer, skal planen bidra til å styrke innbyggernes helse, miljø og trivsel i et langsiktig bærekraftig perspektiv.

Planen skal utvikle det vekstkraftige gjennom å legge til rette for:

- at Larvik by skal være attraktivt og urbant tyngdepunkt i kommunen hvor 70 % av framtidig boligbehov dekkes i Larvik by. Handel- og kontorarbeidsplasser lokaliseres som hovedregel i Larvik sentrum. Knutepunktutvikling skal utvikles rundt ny jernbanestasjon i Larvik sentrum.
- et bærekraftig og konkurransedyktig næringsliv. Det skal videreutvikles en næringsakse fra Larvik havn til Ringdalskrysset.

Planen skal ta vare på det verdifulle ved å:

- sikre tilgjengelighet for allmennheten langs sjø og vassdrag, og til viktige friluftsområder
- sikre arealer til friluftsliv og rekreasjon
- sikre rent drikkevann
- sikre og opprettholde biologisk mangfold
- sikre dyrka- og dyrkbar jord
- sikre kulturarven med historisk forankring i vikingtid, grevskapstid, industrisamfunn og sjøfart
- sikre nasjonale, regionale og lokalt viktige kulturmiljøer
- sikre unike karaktertrekk og identitetsskapende landskap og steder. Det er et spesielt fokus på å bevare landskapsrommene: Den grønne dalen langs Numedalslågen, Farrisvannet, kystlandskapet og Vestfoldraet med attraksjoner som Farriskilden, Bøkeskogen og Mølen

Planen skal motvirke det utenkelige ved å:

- bidra til lavere klimautslipp gjennom å gjøre det lett å leve miljøvennlig
- tilrettelegge for korte avstander mellom hverdagsaktiviteter (Nærbyprinsippet)
- tilrettelegge for utbygging av gang- og sykkelveinettet
- tilrettelegge for bruk av kollektivtrafikk
- planlegge for å minimere skade av klimaendringer og andre uønskede hendelser
- ikke legge nye utbyggingsområder eller videreutvikle eksisterende i fareområder/sikringssoner
- sikre at ny utbygging langs sjø og vassdrag må gjøres i tråd med krav om høydeanbefalinger gitt av NVE, for å minimere risiko for havnivåstigning, flom og stormflo
- redusere skadeomfang ved ekstrem nedbør ved å tilrettelegge for god og grønn overvannshåndtering

§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 2-1 Plankartet

Arealplankartet med formål og hensynssoner er juridisk bindende. Temakartene er juridisk bindende ved utarbeidelse av reguleringsplaner og øvrig saksbehandling.

Følgende temakart er utarbeidet for kommunedelplanen:

- Bestemmelsessone sentrumssonen
- Bestemmelsessone bevaring
- Bestemmelsessone transformasjon
- Antikvariske bygg
- Lekeplasser
- Holdningsklasser til avkjørsler for fylkesveier og veinummer
- Besøksintensiv virksomhet på gateplan
- Boligsoner - Enhetlig bebyggelsesstruktur og Eplehagebyen

§ 2-2 Plankrav og unntak fra plankrav (pbl §§ 11-9 og §11-10 pkt. 1, jf. § 11-7 nr. 1)

1) I tillegg til plankravet i pbl 12-1 3. ledd vil kommunen kreve reguleringsplan i uregulerte områder innenfor formålet bebyggelse og anlegg før det kan gis tillatelse til følgende tiltak:

   - oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg.
   - bruksendring av eksisterende bebyggelse når tiltaket/endringen utgjør mer enn 500 m^2-BRA.
   - opprettelse av ubebygd grunneiendom.

2) Følgende tiltak er unntatt fra plankravene i § 2-2 pkt. 1:

   - Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging og bruksendring av bygninger på eiendommer avsatt til næringsformål, når tiltaket/endringen utgjør inntil 1000 m^2-BRA.
   - Oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygninger på eiendommer avsatt til sentrumsformål, kombinert bebyggelse og anleggsformål og offentlig eller privat tjenesteyting, når tiltaket/endringen utgjør inntil 500 m^2-BRA.
   - Oppføring av frittliggende garasje og uthus/anneks, tilbygging, påbygging, underbygging av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse eller plassering av konstruksjon eller anlegg på tomt avsatt til boligbebyggelse.
   - Bruksendring av bygninger på eiendommer avsatt til sentrumsformål, når endringen utgjør inntil 1000 m^2-BRA. Det forutsettes at kravene i gjeldende arealplan til uteoppholds- og lekeareal, sikkerhet mot naturfare, parkeringsforhold, tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur, at trafikksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt, og at bruksendringen ikke berører kulturminner eller naturverdier. Listen er ikke uttømmende.
   - Gjenoppføring av bygninger etter rivning, brann eller annen skade. Ved gjenoppføring av boligbygg gjelder bare unntaket så lenge antall boenheter er det samme som før rivning.

3) Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse, såfremt at tiltaket ikke medfører mer enn fem (5) boenheter per eiendom (medregnet eksisterende boenheter). Dette forutsatt at kravene i gjeldende arealplan er oppfylt både for eksisterende og ny bebyggelse og eiendom, slik at krav til uteoppholds- og lekeareal, sikkerhet mot naturfare, parkeringsforhold og trafikksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt. Listen er ikke uttømmende.

   Dette unntaket gjelder ikke innenfor områder i Eplehagebyen (HAG_1), Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH_1) eller Sone med særlige hensyn - grønnstruktur.

4) Innenfor Eplehagebyen (HAG_1) og Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH_1) er følgende tiltak unntatt fra plankravene i § 2-2 pkt. 1, forutsatt at kravene i gjeldende arealplan er oppfylt både for eksisterende og ny bebyggelse og eiendom, bl.a slik at kravet til uteoppholds- og lekeareal, parkeringsforhold, sikkerhet mot naturfare, trafikksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt (listen er ikke uttømmende):

   - Oppføring av én enebolig på, og oppretting av én, ubebygget tomt avsatt til boligbebyggelse, så lenge tomten er større enn 600 m^2. Det forutsettes at avgivereiendommen forblir på minst 600 m^2 etter fradeling. Unntaket for oppføring av én enebolig gjelder også for tomter som er mindre enn 600 m^2 dersom søknad om oppretting av tomten ble mottatt før 15.09.2021.
   - På eiendommer som er bebygget med ett frittliggende småhus, tillates oppføring av ytterligere én frittliggende enebolig uten plankrav, forutsatt at:
     - eiendommen er minst 1200 m^2 stor, og
     - det dokumenteres med utomhusplan at opprettelse av bebygd eiendom på minst 600 m^2 kan skje etter utbygging uten dispensasjon, jf. pbl § 19-2. Det forutsettes at avgivereiendommen forblir på minst 600 m^2 etter fradeling.

5) I noen eldre reguleringsplaner stilles det krav om utarbeiding av bebyggelsesplan før det kan gis tillatelse til tiltak. Der bebyggelsesplan ikke allerede er vedtatt skal kravet bare gjelde dersom tiltaket ville vært omfattet av plankravet etter denne bestemmelsens pkt. 1)-4). Med bebyggelsesplan i eldre reguleringsplaner forstås her detalj regulering.

Retningslinje a-c)- Ikke juridisk bindende:

a) *Med småhus menes: Frittliggende bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens maksimale gesimshøyde er 8 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter.*

b) *Med enebolig menes: Frittliggende bygning beregnet på én husstand, men som også kan inneholde én sekundærleilighet på maksimalt 70 m^2-BRA som kan benyttes som en selvstendig boenhet med alle nødvendige romfunksjoner. Sekundærleiligheten skal være underordnet hovedenheten i størrelse. Bygningen kan ha inntil tre målbare plan med en maksimal gesimshøyde på 8 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Det kan bygges 50 m^{2}x2 som hybel/leilighet.*

c) *I tillegg til plankravene i denne bestemmelsen kan det ikke gis tillatelse til utvidelse av eksisterende småbåthavner eller til etablering av nye småbåthavner før området inngår i en reguleringsplan. Dette plankravet følger av bestemmelsenes § 7-3.*

§ 2-3 Forholdet mellom Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og andre kommune(del)planer

Ved motstrid skal Kommunedelplan for Inter City og Kommunedelplan for Sykkeltrafikk i Larvik og Stavern gå foran Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033). Ved motstrid skal Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) gå foran Kommuneplanens arealdel (2021-2033).

§ 2-4 Forholdet mellom Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og eldre reguleringsplaner

1) Hovedregel ved motstrid mellom planer:
Ved motstrid skal Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) gjelde foran eldre reguleringsplaner. Der det ikke er motstrid mellom planene skal de utfylle hverandre.

2) Unntak fra hovedregelen ved motstrid mellom planer:
De eldre reguleringsplanene som er listet opp i § 2-4 pkt. 3 skal gjelde foran Kommunedelplan for Larvik by ved motstrid.

3)

Planident	Plannavn
63.10	Yttersø gård og friområde
200.01	Hovland Kvartalet Alt. IV. Kun område B spesialområde bevaring skal ha forrang.
1994.05.01	Nordbyen med trafikkregulering. Der er kun allé spesialområde bevaring som skal ha forrang.
1995.07.01	Tollerodden/Skottebrygga med unntak av arealet som er regulert til friområde (F2) og arealet som omfattes av transformasjonsområde #3b Skotta.
1998.09.01	Johan Sverdrupsgt. – Berggt. – Nedre Bøkeligt. – Treschowsgt.
2006.04.01	Kvartal 12, Larvik sentrum
2006.11.01	Bryggeri/meierikvartalet, Kvartal 18 og 19
2007.05.01	Kvartal 8, Larvik sentrum
2007.07.01	Marius Brygge
200941	Hammerdalen – Verneplan
201011	Prinsekvartalet, deler av

201014	Torstvedt syd
201017	Mesterfjellet skole- og familiesenter
201109	Kvartal 9, Larvik sentrum
201111	Ny 1-7 skole på Fagerli/Torstvedt
201113	Strandgata 30b og Fiskeriveien 1,3 og 5
201206	Områdeplan for Faret-Nordby
201218	E18 Bommestad – Sky. Endring Larvikstunellen under Månejordet, unntatt for deler av gbnr. 3012/5 og 23
201301	Sanden, felt G
201302	Frostvedtveien 92, gbnr. 2005/508
201304	Kvartal 33, gamle brannstasjon
201305	Grandkvartalet
201401	Nansetgata 65, gbnr. 2011/58 og 2011/1
201403	Stubberudfeltet – Sikirngstiltak mot Kvikkleireskred
201404	Kverken 1
201407	Øvre Verksgård, gbnr. 3020/2817
201417	E18 Bommestad Sky Endring ved Farriseiedet og Martineåsen, unntatt for deler av gbnr. 3012/5, 12, 17 og 5009/1.
201408	Langesgate, gbnr. 3020/1497
201501	G/s-vei Yttersø - Kråkelund
201503	E18 Bommestad – Sky: omregulering gang- og sykkelvei
201517	Reidar Teigens vei 10-12

201617	Vestre Fagerli
201703	Borgejordet
201714	Storefjellhagen
201709	Elveveien 8 og 10
201802	Storgata 49
201816	Øvre Nanset, gbnr. 2011/3 og 2011/687
201819	Gamle Nanset skole
201820	Yttersøveien 21
201901	Storgata 47
201911	Vestre Fjellheim
202007	Farris Bad/Fritzøe Brygge- flomsikringsmolo
202011	Torstvedt syd
202203	E-18 Bommestad – Sky, Reguleringsendring

4) Der hvor eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i pkt. 3 setter begrensinger i garasjestørrelse, tillates inntil 50 m^2-BYA såfremt andre bestemmelser er oppfylt innenfor tomtearealet.

Retningslinje a-b)- Ikke juridisk bindende:

a) *Med «eldre reguleringsplaner» menes regulerings- og bebyggelsesplaner som ble vedtatt før Kommunedelplan for Larvik by.*

b) *Med «motstrid» menes konflikten som oppstår når forskjellige bestemmelser/rettsregler skaper uforenlige følger.*

For å kunne vurdere om det foreligger motstrid, eller om planene skal utfylle hverandre, må planene tolkes. Eksempelvis vil det ikke automatisk være motstrid dersom reguleringsplanen tillater bygninger med inntil 1 ½ etasje, mens kommunedelplan for Larvik by tillater bygninger med mønehøyde inntil 9 meter.

§ 2-5 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, pkt. 2)

Kommunen kan inngå utbyggingsavtale innenfor rammene av de til enhver tid gjeldende vedtak fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-2.

§ 2-6 Vei, vann, avløp, renovasjon, energi og tekniske anlegg (pbl § 11-9, pkt. 3)

1) Kommunale og private veier skal reguleres og bygges i tråd med siste vedtatte veinormal for Larvik kommune.

2) Vann- og avløpsanlegg skal reguleres og bygges i tråd med den til enhver tid gjeldende VA-norm for Larvik kommune. Dersom det er avvik mellom VA-normen og TEK, skal TEK legges til grunn.

   All bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann og avløpsnett, enten direkte eller via et privat avløpsnett, jf. pbl § 30-6. I områder uten offentlig nett skal all bebyggelse tilknyttes større fellesløsninger.

   I områder hvor det er bygget ut felles ledningsnett for avløp og/eller renseanlegg, er private enkeltanlegg og renseløsninger ulovlige etter 10 år. 10 år skal regnes fra vedtak av kommunedelplan for Larvik by eller fra fellesanlegg er etablert og ferdigstilt.

3) All bebyggelse skal ha etablert trygg og sikker drikkevannsforsyning som tilfredsstiller drikkevannsforskriftens krav til vannkvalitet før bebyggelse tillates oppført. Nye boligfelt skal tilknyttes en felles drikkevannsforsyning for hele feltet.

4) Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker skal overvannshåndtering og flomveier beskrives. Overvannstiltak skal utformes og bygges i tråd med Kommunalteknisk plan og følge den til enhver tid vedtatte VA-norm.

   I bebygde områder skal overvann håndteres på egen eiendom slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden.

   Andel tette flater skal gjøres så små som praktisk mulig.

   Naturlige flomveier skal kartlegges og bevares. Dersom flomveiene ikke kan bevares skal det avsettes areal for nye flomveier.

   Dersom det er behov for det, skal det avsettes areal til fordrøyningstiltak på egen eller felles eiendom.

5) Nødvendige arealer for renovasjon skal avsettes i nye reguleringsplaner. For boliger skal løsninger for renovasjon utformes i tråd med forskrift om husholdningsavfall i Larvik kommune, samt Renovasjon i plan- og byggesaker - Tekniske retningslinjer for kommunene Larvik og Sandefjord.

   For byggetiltak som overstiger 4 boenheter er det krav til felles renovasjonsløsning.

   Ved utbyggingsprosjekter med flere enn 20 boenheter skal undergrunnsoppsamling velges.

For felles renovasjonsløsning skal avstand fra boenhet eller arbeidsplass til felles avfallssystem være maksimalt 100 m.

Hentestedet for renovatør skal være lett tilgjengelig, og skal ligge maksimalt 10 meter fra godkjent adkomstvei.

Anlegget skal være universelt utformet.

6) Ved regulering skal all ny bebyggelse planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energibruk. Byggverk og tilhørende infrastruktur skal lokaliseres, plasseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger, tilpasset lokale forhold.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:
Det bør legges fram et klima/miljøregnskap før riving tillates og nytt bygges.

§ 2-7 Parkering (pbl § 11-9, pkt. 5)

Følgende parkeringskrav gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker.

Arealkategori	**Grunnlag**	**Krav til antall parkeringsplasser**	
		Innenfor sentrumssonen	**Utenfor sentrumssonen**
Bolig	Pr. boenhet	Bil: Min 0,2/maks 1 Sykkel: Min 1	Bil: Min 0,5 Sykkel: Min 1 Gjesteparkering bil: Min 0,2
Barnehage	Pr. 20 barn inkl. levere/hente	Maks 3	Min 4
Skole	Pr. 20 barn inkl. levere/hente	Maks 3	Min 4
Småbåthavn	Pr. båtplass	-	0,2
Næring - **Lager/produksjon** - **Kontor** - **Forretning/tjenesteyting**	Pr. 100 m^2 BRA Ved beregning av parkeringskravene skal BRA regnes	**Lager/produksjon:** Bil: min 0,5 Sykkel: min 0,5 **Kontor:**	**Lager/produksjon:** Bil: min 0,5 Sykkel: min 0,5 **Kontor:**

	uten tillegg for tenkte plan.	Bil: min 0,5/maks 1,5 Sykkel: min 1,5 **Forretning/ tjenesteyting:** Bil: maks 1,5 Sykkel: min 1,5	Bil: min 0,5/maks 1,5 Sykkel: min 1,5 **Forretning/ tjenesteyting:** Bil: min 0,5/maks 2 Sykkel: min 1,5

- Institusjoner, hoteller, forsamlingslokaler, idrettsanlegg og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende skal ha tilstrekkelig med oppstillingsplass for biler og tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold. Fastsettelse av p-krav skal avklares i reguleringsplan eller byggesøknad.
- Ved etablering av boliger i bevaringsverdig bebyggelse (ref. temakart Antikvariske bygg) er det ikke krav til etablering av parkeringsplasser.
- I reguleringsplaner som omfatter holdeplass for ekspressbuss og trafikknutepunkt skal det avsettes arealer til innfartsparkering.
- Parkeringsplass for bil på terreng skal inngå med 18 m^2 pr. parkeringsplass ved beregning av bebygd areal (BYA).
- Parkeringsplass for sykkel skal settes av med 0,5 m x 2 m. Parkeringsplass for sykkel regnes ikke med i bebygd areal (BYA)
- Kravet til antall parkeringsplasser gjelder for hver eiendom. Kravet til parkering til bil, gjesteparkering og sykkelparkering skal summeres og rundes av til nærmeste hele tall hver for seg. Dersom kravet blir mindre enn 0,5 plasser blir det ikke krav til parkering.
- For nybygg i sentrum skal bilparkering fortrinnsvis etableres under terreng.

Retningslinje a-b) - Ikke juridisk bindende:

a) *Ved etablering av felles parkeringsanlegg bør minst 50% av p-plassene være avsatt for elbil med lademulighet og det skal fortrinnsvis etableres et felles smartladesystem.*

b) *Kravet til parkering skal som hovedregel dekkes innenfor omsøkt tiltak. Dersom etablering utenfor omsøkt tiltak er den eneste effektive måten å sikre at kravet om parkeringsplasser kan dekkes, kan dette tillates. For at parkeringskravet skal kunne dekkes ved etablering på nabogrunn forutsettes det at parkeringsløsningen er reell. I dette ligger bl.a. at plassene skal være brukbare, også med tanke på tilgjengelighet og adkomst.*

§ 2-8 Leke- og uteoppholdsareal (pbl § 11-9, pkt. 5)

1) Samlet minstekrav til leke- og uteoppholdsarealer:

Innenfor sentrumssonen:

Følgende arealkrav til leke- og uteoppholdsarealer gjelder ved boligbygging (også ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse) innenfor sentrumssonen:

a) Det skal avsettes leke- og uteoppholdsareal på terreng tilsvarende minimum 25 % av BRA bolig. For bygninger med antikvarisk verdi iht. temakart for antikvariske bygg skal leke- og uteoppholdsareal tilsvare minimum 15 % av BRA bolig.

b) Minimum 33 % av leke- og uteoppholdsarealet skal være felles og ligge på terreng/lokk. Fellesarealet skal opparbeides og være egnet for lek og opphold for alle aldersgrupper. Krav til felles leke- og uteoppholdsareal gjelder ikke for bygninger med antikvarisk verdi iht. temakart for antikvariske bygg.

Utenfor sentrumssonen

Følgende arealkrav til leke- og uteoppholdsarealer gjelder ved boligbygging (også ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse) utenfor sentrumssonen:

c) Det skal avsettes leke- og uteoppholdsareal på terreng tilsvarende minimum 50 % av BRA bolig. Kommunen kan dog ikke kreve mer enn 100 m² uteoppholdsareal per boenhet.

d) For utbygging med over 5 boenheter skal fellesareal/lekeareal utgjøre minimum 50 % av det totale kravet til leke- og uteoppholdsareal.

e) Enhver boenhet skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.

2) Arealkravene i bokstav d) over skal opparbeides som lekeareal. Kravet til lekeareal kommer dermed ikke i tillegg til de samlede minstekravene til leke- og uteoppholdsarealer.

f) For utbygging med over 5 boenheter skal det innenfor eiendommen(e) opparbeides nærlekeplass.
g) For utbygging med samlet krav til fellesareal/lek på over 750 kvm skal det innenfor eiendommen(e) opparbeides nærlekeplass og kvartalslekeplass.
h) For utbygging med samlet krav til fellesareal/lek på over 1500 kvm skal det innenfor eiendommen(e) opparbeides nærlekeplass, kvartalslekeplass og nærmiljøpark.

3) Kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsareal:

i) Følgende areal kan ikke medregnes i arealkravet til leke- og uteoppholdsarealet:
- areal smalere enn 6 meter.
- kjøre- og manøvreringsarealer
- takterrasse
- arealer med ekvivalent støynivå over 55 dB(A)
- areal brattere enn 1:3 med mindre det gis en hensiktsmessig opparbeiding for lek og opphold

j) Minimum 50 % av leke- og uteoppholdsareal på terreng/lokk skal være soleksponert ved vår- og høstjevndøgn kl. 15:00.

k) Lekeplasser skal ha trafikksikker adkomst og ikke være skilt fra boligene med sterkt trafikkert vei. Lekeplasser skal være trygge mot trafikk, ras, stråling, støv, luftforurensning eller annen fare og ha egnet gjerde/innhegning mot risikoområder/trafikkareal.

l) Lekeareal må være egnet for formålet og mest mulig sammenhengende med uteoppholdsareal for øvrig.

m) Lekeplassene skal utstyres med fast monterte benker eller andre sitteplasser.

n) Leke- og uteoppholdsarealer skal planlegges for bruk til alle årstider.

o) På lekeplassene skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt eller lignende) for trille/rulle/syklemuligheter.

p) Trafokiosker og andre tekniske installasjoner (renovasjon) skal ikke legges nær eller inne på lekeplasser.

q) Leke- og uteoppholdsareal skal løses på terreng/lokk. Innenfor sentrumssonen kan inntil 6 m^2 pr boenhet likevel løses som areal på balkong/veranda. Utenfor sentrumssonen kan inntil 10 m^2 pr boenhet løses som areal på balkong/veranda.

Retningslinje a-h) - ikke juridisk bindende:

a) *BRA bolig skal i denne sammenhengen forstås som «bruksareal bolig». Dette omfatter kun den delen av bruksarealet som er direkte knyttet til den enkelte boenhet. Parkeringsareal inngår ikke, heller ikke ulike typer fellesareal som heis, felles inngangsparti, felles gangareal, altanganger mv.*

b) *Beskrivelsene av de ulike lekeplasstypene bør legges til grunn ved utforming av lekeplasser.*

	Beskrivelse av lekeplasstype:
Nærlekeplass (0-6 år)	*Ligger nærmere enn ca. 100 meter fra inngangsdør* *Har sikt fra boligene* *Inneholder minimum 4 ulike typer utstyr til lek og aktivitet (for eksempel huske, vippe, klatre- og sandaktivitet)* *Har minst ett apparat som er funksjonsåpent.*
Kvartalslekeplass (5-13 år)	*Ligger nærmere enn ca. 300 meter fra bolig* *Inneholder minimum 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet tilpasset flere aldersgrupper (for eksempel balanse, klatring, ball-lek, i tillegg til fri lek)* *Bør inneholde areal egnet for ballspill dersom det ikke finnes tilsvarende innenfor en avstand på 500 m fra kvartalslekeplassen*
Nærmiljøpark (10 år og oppover)	*Ligger nærmere enn ca. 500 meter fra bolig* *Utstyres slik at de fremmer fysisk aktivitet og samhandling for større barn og ungdom, mulighet for ulike typer spill på f.eks. gressplen eller grusplass for spill, ball og skilek.*

c) *Felles leke- og uteoppholdsareal bør være tilgjengelig for allmennheten.*

d) *De gunstigst beliggende og mest solfylte arealene på bakkeplan/lokk bør avsettes til felles leke- og uteoppholdsareal.*

e) *Det bør skilles og skjermes fysisk mellom felles-, halvprivate- og private utearealer.*

f) *Felles uteoppholdsareal bør gis variert opparbeiding og beplantes. Muligheten til å etablere trær og busker på deler av arealet skal vurderes. Lekeplassen bør være skjermet for dominerende vindretninger. Ved utforming av lekeplasser bør det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, så som topografi og store trær Lekearealet bør søkes samlet fremfor å deles opp i flere mindre enheter. Lekeplasser bør ha en avstand til boliger på minst 5 meter. I eneboligområder skal fortrinnsvis utearealet som inngår i kravet være på terreng.*

g) *Dersom kravene til lekeareal ikke fullt ut kan oppfylles på egen eiendom, kan kravet løses ved å bidra til etablering og/eller oppgradering av offentlige byrom, parker, skolegårder og/eller lekeplasser. Det forutsettes at det utarbeides en utbyggingsavtale, og at avstandskravene i tabellen over samt kvalitetskravene i §2-8 2) innfris.*

h) *I en dispensasjonsvurdering skal kommunens vektlegge tilgang til offentlig lekeplass eller tilsvarende område av tilfredsstillende kvalitet innen tilfredsstillende avstand fra boligene. Kommunen kan ved behov stille som vilkår at utbygger skal bidra til opprusting av eksisterende lekeplass/park/byrom.*

§ 2-9 Skilt og reklame (pbl § 11-9, pkt. 5):

1) Skilt og reklameinnretningene skal underordnes og tilpasses bygningens arkitektur og områdets egenart, både mht. plassering og innbyrdes gruppering i forhold til bygning og omgivelser, samt utforming og materialvalg.

2) Skilt og reklameinnretninger skal ha en utforming, format og farge som er tilpasset bygningens og omgivelsenes arkitektur og visuelle kvaliteter. Innretninger som bryter bygningens silhuett (utenfor hjørner, over gesims, på takflater o.l.) tillates ikke. Foliering skal ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten/annen tilsvarende flate. Dette gjelder tilsvarende for plakater og lignende i eller innenfor vindusflaten.

3) Innenfor sentrumssonen skal fasadeskilt bestå av frittstående bokstaver/symboler. Dersom det av grafisk hensyn må brukes bakgrunn, skal denne være nøytral mulig.

4) Fasadeskilt og uthengsskilt skal plasseres mellom 1 etg. og 2 etg./gesims.

5) Skilt/reklame skal ikke plasseres i frisiktsoner og på ledelinjer.

6) En virksomhet kan ha ett fasadeskilt og ett uthengsskilt pr. fasade.

7) Ved tiltak som omfatter skilt og/eller reklameinnretninger på eller ved bygninger med flere virksomheter skal det utarbeides en skiltplan – dvs. en oversikt som viser innretningenes plassering, utforming, størrelse, materialbruk, belysning etc. Dette gjelder også frittstående skilt og reklameinnretninger (pylon o.l.). Frittstående skilt uten direkte tilknytning (maks avstand 4m) til virksomheten tillates ikke i sentrumssonen.

8) Følgende skilt og reklameinnretninger tillates ikke:

   - Plassering av skilt og reklameinnretninger på stolper, lysmaster o.l.
   - Blinkende lys, blits eller annen spesiell lysbruk for å påkalle oppmerksomhet
   - Lyskasser med tekst på gjennomlyst frontplate
   - Reklame på skoler, kirker, bygninger av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi
   - Sammenhengene bånd på fasade eller gesims med skilt, reklamebudskap eller logofarge
   - Uthengsskilt som går over flere etasjer

Retningslinje a-g) – Ikke juridisk bindende:

a) Med skilt menes virksomhets- og informasjonsskilt.

b) Med reklameinnretning menes tekst, plakater, skilt, bilder, symboler, figurer, ballonger, vimpler, flagg, lys, seil, gatebukker, transparenter eller annet medium for formidling av budskap om varer, tjenester eller arrangementer.

c) Ved arrangementer kan det tillates flaggstenger i et begrenset omfang på stenger eller stolper som er særskilt satt opp til dette formålet, dersom det er i tråd med arrangementsveilederen.

d) Minsteavstand for innretninger som henger ut over fortau skal være min. 2,5 meter fra bakkeplanet og min 1 meter fra kantstein.

e) Skilt og reklame skal fjernes når virksomheten opphører/flytter.

f) Reklame på markiser tillates ikke (logo/firmanavn tillates).

g) Det er Statens vegvesen og fylkeskommunen som skal godkjenne skilt som retter seg mot henholdsvis riksvei og fylkesvei.

§ 2-10 Byggeforbud (pbl § 1-8)

1) I områder der byggegrense mot sjø eller vassdrag er vist på arealplankartet, gjelder forbud mot tiltak fra vannkant/elvebredd til byggegrensen, jf. pbl § 1-8 2. ledd.

2) Der byggegrense ikke er fastsatt på arealplankartet gjelder det forbud mot tiltak fra vannkant/elvebredd til 100-metergrensa for følgende vassdrag:
   - Numedalslågen
   - Farrisvannet

   Der byggegrense ikke er vist på arealplankartet langs andre vassdrag, er det forbud mot tiltak i en sone på 50 meter fra vannkant/elvebredd på hver side av bekker og elver, jf. pbl § 1-8 5. ledd.

3) Forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag gjelder ikke for oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske, akvakultur og ferdsel til sjøs, jf. pbl § 1-8 4. ledd.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:
Der det ønskes plassert en driftsenhet på en landbrukseiendom innenfor 100-metersbeltet langs sjøen skal det vurderes om det finnes alternative lokaliseringer utenfor 100-metersbeltet.

§ 2-11 Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap (pbl § 11-9, pkt. 6)

1) Landskap:
   Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Åsprofiler, bekkeløp, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal bevares. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form- og volumoppbygging, og fremme gode gate- og uterom.

   Tiltak som bryter med historiske elementer og funksjon tillates ikke.

   Byens og øvrige enkeltbyggs historiefortellende egenskaper som byplanelement og som forbindelse mellom viktige byfunksjoner skal legges til grunn ved alle tiltak. Viktige historiske detaljer skal fortrinnsvis bevares eller rekonstrueres.

2) Bevaring av stier/tråkk:
   Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktige stier/barnetråkk (stier fra boligområder til offentlige funksjoner som skole, barnehage og kollektivholdeplasser) sikres.

3) Bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon:
   Hule eiketrær slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven, skal bevares.

4) Terrengarbeider:
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon.

Terrengarbeider ved plassering av tiltak:
Alle byggetiltak skal tilpasses tomtens naturlige terreng. Det tillates ikke større terrenginngrep som vil virke ødeleggende for tomtens naturlige topografi. Sprenging/oppfylling/utgraving for å plassere bygninger som er tilpasset tomtens topografi, er tillatt.

5) I områder hvor det er påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier, skal disse sikres.

6) Buffersone:
I reguleringsplaner skal det innenfor områder avsatt til utbyggingsformål, avsettes et område på minimum 15 meter som skal fungere som buffersone mellom byggegrense og skog og minimum 10 meter mellom byggegrense og dyrka/dyrkbar mark. Kravet til bredden på buffersonen kan reduseres mot dyrka/dyrkbar mark dersom annen form for hensiktsmessig buffer er til stede (eksempelvis høydeforskjell, beplantning, hekk, gjerder osv.).

Retningslinje a-b) - Ikke juridisk bindende:

a) *Store edelløvtrær/varmekjære lauvtrær, eksempelvis eik, bøk, alm, ask, lind, lønn og svartor, samt furu, og store solitærtrær bør bevares. Store trær defineres som trær med stammeomkrets over 150 cm, målt 1,3 meter over terreng.*

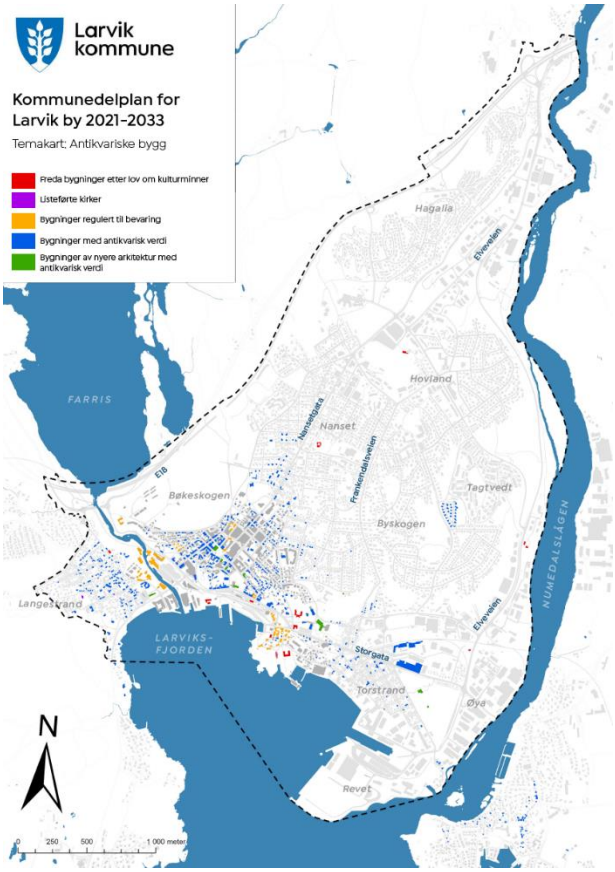
Bevaring av trær innebærer at det avsettes tilstrekkelig plass på eiendommen på, over og i bakken til at treets rotsystem og krone kan utvikle seg fritt. Inngrep, bygge- og anleggsvirksomhet innenfor en omkrets som tilsvarer kronens største utstrekning skal ikke forekomme.

Retningslinjen gjelder ikke for svartelistede trær, disse bør felles. Retningslinjen om bevaring av store trær gjelder for alle arealformål, unntatt i LNF-områder og naturvernområder i grønnstrukturområder. Vern av store trær i naturvernområdene skjer gjennom de enkelte verneforskriftene.

Ved en byggesøknad eller søknad om dispensasjon må det foretas en vurdering av om treet/trærne kan felles eller utsettes for inngrep i krone eller rotsone.

b) *Bestemmelsens hensikt er bl.a. å unngå terrenginngrep for å plassere hustyper/bygningsutforming som passer på flat mark i skrånende tomter. I tillegg er bestemmelsen ment å hindre bortsprenging av fjellknauser for plassering av tiltak, når dette kan unngås på tomten. Bestemmelsen er ikke til hinder for en naturlig utbygging av tomter i kupert terreng eller terrenginngrep for å oppnå f.eks. gode parkeringsløsninger og uteareal.*

§ 2-12 Krav til bevaring av bygninger og kulturmiljø (pbl § 11-9, pkt. 7)



Temakart Antikvariske bygg

Bygg med antikvarisk verdi er avmerket på temakart Antikvariske bygg.

Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer, verneverdige bygninger og fredete bygninger og anlegg skal ivaretas i plan- og byggesaker. Nyere tids kulturminner som veier, steingjerder, hustufter, alleer, rydningsrøyser, merkesteiner, krigsminner med mer skal bevares.

Bygg med antikvarisk verdi skal bevares. Bevaringsverdige objekter og anlegg på eiendommer med bygg med antikvarisk skal bevares. Eiendommer bebygd med bygg med antikvarisk verdi, tillatelse ikke delt og kan ikke fortettes. Etablering av flere boenheter innenfor eksisterende bygg med antikvarisk verdi kan tillates etter søknad.

Eksisterende bygningselementer på bygg med antikvarisk verdi tillates ikke fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Ved utbedring og vedlikehold av bygg og anlegg med antikvarisk verdi skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m., i størst mulig grad bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres. Tilbakeføring kan tillates dersom det gjøres på et sikkert dokumentert grunnlag og dersom eksisterende elementer med bevaringsverdi ikke fjernes eller ødelegges.

Ved brann eller annen større skade på bygg med antikvarisk verdi, tillates det oppført nye bygninger med lik, plassering, fotavtrykk, volum og utforming som tidligere bebyggelse.

Tilbygg eller andre tiltak på eller ved antikvarisk bygg kan tillates dersom det kan dokumenteres at det bevaringsverdige anleggets verneverdi ikke forringes. Nytt tiltak skal underordne seg den eksisterende bygningen eller anlegget med hensyn til plassering, volum og utforming. Takform, materialbruk, farge, vindusplassering og -form samt terrenginngrep skal harmonisere med den eksisterende bygningen.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:
Tilbakeføring kan tillates dersom det gjøres på et sikkert dokumentert grunnlag og dersom eksisterende elementer med høy bevaringsverdi ikke fjernes eller ødelegges.

§ 2-13 Miljøoppfølging og overvåking (pbl § 11-9 pkt. 6 og 8)

1) Ved planlegging og byggesaksbehandling skal siste tilgjengelige kunnskap om naturfarer som ekstrem nedbør, skred, flom, stormflo, havnivåstigning, bølgepåvirkning osv. benyttes.

2) Ved utarbeiding av reguleringsplaner og i byggesaker i sjø- og elvenære områder skal ny bebyggelse plasseres slik at den er sikret mot flom. Det skal tas hensyn til mulighetene for stormflo og uvanlig høy sjøgang. Overkant gulv 1. etg. og teknisk infrastruktur i bygningen skal ikke settes lavere enn en kotehøyde på 2,5 m eller den til enhver tid gjeldende høydereferanse fra NVE. Valg av lavere kotehøyde skal begrunnes av fagkyndig og dokumenteres.

3) Kvikkleire:
For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.

   Tiltakshaver har kontinuerlig ansvaret for oppfølging og gjennomføring av geotekniske tiltak, slik at sikkerheten til enhver tid er ivaretatt.

4) Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller ved planlegging av støyende anlegg eller virksomhet skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442. Grenseverdiene og kvalitetskravene i T-1442 skal legges til grunn.

   Utrednings- og kvalitetskravene skal også gjelde i enkeltsaker i uregulerte områder.

5) Antennemaster skal ikke plasseres i grønnstrukturområder, ved eller på fredede eller bevaringsverdige bygninger og områder.

6) I alle plansaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget brukes til oppfyllingsområder for nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon. Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.

   I reguleringsplanen skal det innarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

Retningslinje a-f)- Ikke juridisk bindende:

a) *Antennemaster bør stilles til rådighet for andre antenneformål så langt dette er mulig. Utskiftning av eksisterende master bør være hovedregel framfor nyanlegg.*

b) *Mobilmaster, antenner og tilhørende anlegg bør gjennom utforming, fargebruk og avskjermende beplanting tilpasses bybilde, landskap og eksisterende arkitektur best mulig slik at eksponering mot omgivelsene reduseres. Teknisk rom plasseres så vidt det er mulig i eksisterende bygninger.*

c) *I nye utbyggingsområder bør eksisterende og nye høyspentledninger legges som jordkabel.*

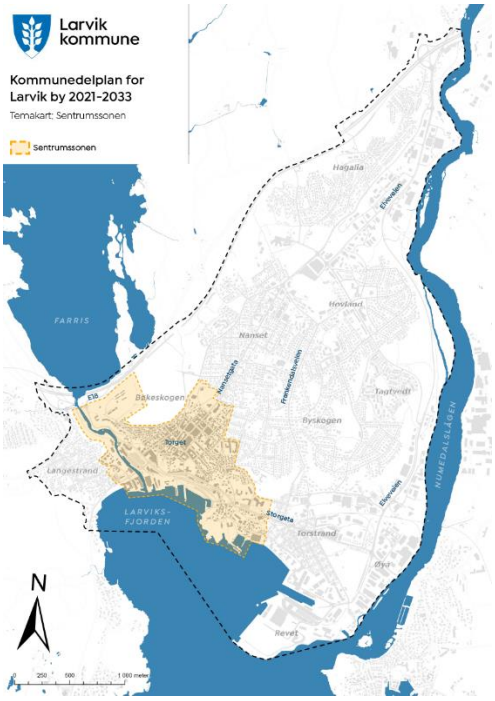
d) *Gjennom framtidige reguleringer skal det søkes å fjerne virksomhet som kan være til fare eller sjenanse for omkringliggende boligområder.*

e) *I siste tilgjengelige kunnskap om naturfarer skal datasettet om ekstrem nedbør, skred, flom, stormflo og havnivåstigning i rapport fra NGI «Lardal og Larvik kommuner - tilpasning til Klimaendringer», datert 15.04.2016 inngå.*

f) *Matjordplan skal utformes i tråd med Veileder til matjordplan, sist revidert nov. 2019, som er utarbeidet av Vestfold og Telemark fylkeskommune som en oppfølging av retningslinje 2.1.2 i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA).*

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3-1 Bestemmelsessone sentrum (Sentrumssonen) (pbl § 11-9)



Temakart Sentrumssonen

1) Innenfor bestemmelsessone sentrum (sentrumssonen) gjelder egne krav til parkering og uteoppholdsareal, se §§ 2-7 og 2-8.

2) Nye bygg, gater og byrom skal utformes med høy kvalitet. I bygg med krav om besøksintensiv virksomhet i 1.etasje skal fasaden i 1. etasje mot offentlig fortau, gate og/eller byrom utformes med en åpen karakter med en stor overvekt av vindus- og dørflater. Forretninger, serveringssteder og servicefunksjoner skal ha hovedinngang mot gate. I bygg med besøksintensiv virksomhet i 1.etasje tillates ikke foliering eller tildekking av mer enn 1/3 av vindusflaten pr. vindu i 1.etasje mot offentlig fortau, gate eller byrom.

3) Det tillates ikke garasjeanlegg i 1.etasje mot offentlig fortau, gate eller byrom og uteoppholdsarealer.

4) For forretninger, service- og/eller serveringssteder kan gatesalg og uteservering tillates inntil 2 meter ut fra fasaden dersom krav om fortau/gangsonebredde på minimum 2 meter, areal for kollektivholdeplass, varelevering og utrykning er ivaretatt. Andre løsninger kan vurderes i hvert enkelt tilfelle.

   Frittstående gatesalg og serveringsarealer skal plasseres med hensyn til tilgjengelighet for fotgjengere og syklister, kollektivholdeplasser, varelevering og utrykning.

5) I Bøkelia skal Nedre Bøkeligate, som er traséen til gamle Sørlandske hovedvei, med brostein, høye murer og smijernsgelendre bevares. Dette gjelder også Treschowsgate. Nedenfor Nedre Bøkeligate skal eventuelle nye bygninger utformes i mur, og ovenfor Nedre Bøkeligate skal eventuelle nye bygninger utformes i tre.

Retningslinje a-d) – Ikke juridisk bindende:

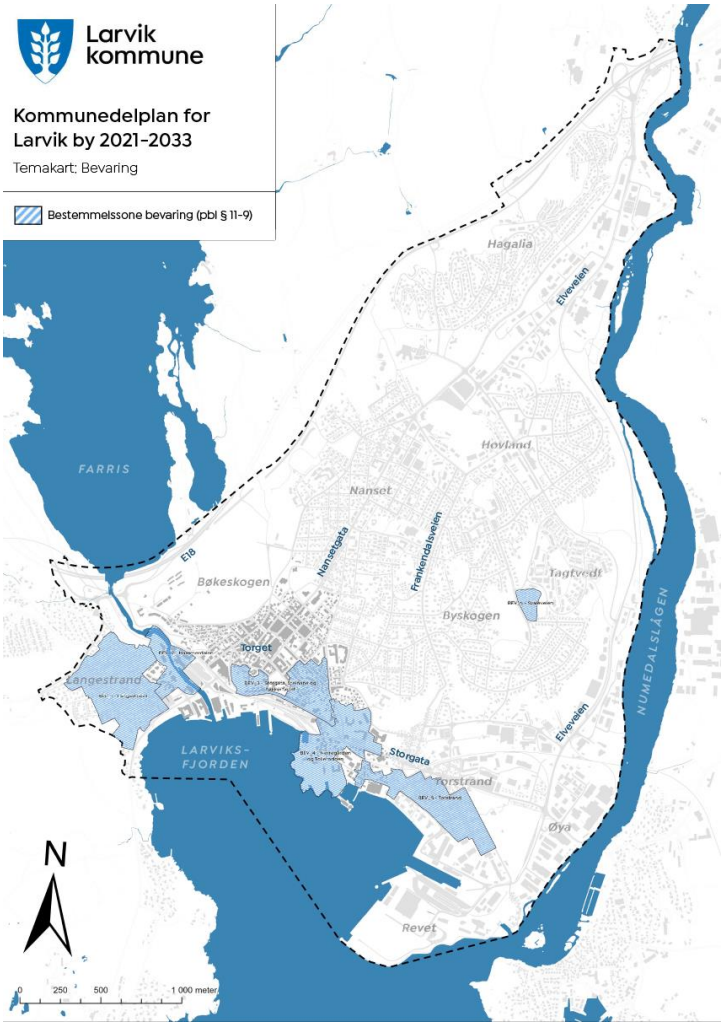
a) *Utviklinga av Larvik sentrum skal bidra til å nå kommunens bærekraftsmål, og til å gjøre det enklere for flere å leve miljøvennlig i hverdagen. Handels- og servicetilbud, kontor og offentlige arbeidsplasser skal som hovedregel lokaliseres i sentrumssonen, og det skal tilrettelegges for etablering av flere besøksintensive virksomheter. Det er et mål å utvikle flere boliger i sentrumssonen, slik at flere har gangavstand til butikk- og tjenestetilbud, arbeidsplasser og sosiale møteplasser fra egen bolig. Sentrumssonen avgrenser «10-minuttersbyen», som tar utgangspunkt i at det er maksimalt ti minutters gangavstand til sentrumskjernen rundt Torget. For sentrumssonen gjelder det egne krav til parkering og uteoppholdsarealer.*

b) *Sentrumsstrategien, datert 21.01.21, skal være retningsgivende og legges til grunn for utviklinga av sentrumssonen.*

c) *Formingsveileder for Larvik sentrum, datert 02.09.2011, skal være retningsgivende for utforming i sentrumssonen.*

d) *De antikvariske verdiene i Bøkelia bør vurderes sikret gjennom en egen reguleringsplan.*

§ 3-2 Bestemmelsessone bevaring (pbl § 11-9)



Temakart Bevaring

1) <u>Fellesbestemmelser for bestemmelsessonene for bevaring:</u>
Bygg med antikvarisk verdi er avmerket på temakartet *Antikvariske bygg.*

Bygg med antikvarisk verdi utgjør sammen med hager med vegetasjon, trapper, murer, gjerder, porter på eiendommene, og gateløp, et helhetlig kulturmiljø som skal bevares.

Bygg med antikvarisk verdi skal bevares. Bevaringsverdige objekter og anlegg på eiendommer med bygg med antikvarisk skal bevares. Eiendommer bebygd med bygg med antikvarisk verdi, tillates ikke delt og kan ikke fortettes.

På bygg med antikvarisk verdi tillates ikke eksisterende bygningselementer fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Ved utbedring og vedlikehold av bygg og anlegg med antikvarisk verdi skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m. i størst mulig grad bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Tilbakeføring kan tillates dersom det gjøres på et sikkert dokumentert grunnlag og dersom eksisterende elementer med bevaringsverdi ikke fjernes eller ødelegges.

Ved brann eller annen større skade på bygg med antikvarisk verdi, tillates det oppført nye bygninger med lik plassering, fotavtrykk, volum og utforming som tidligere bebyggelse.

Tilbygg eller andre tiltak på bygg med antikvarisk verdi kan tillates dersom det kan dokumenteres at det bevaringsverdige anleggets verneverdi ikke forringes. Nytt tiltak skal underordne seg den eksisterende bygningen eller anlegget med hensyn til plassering, volum og utforming. Takform, materialbruk, farge, vindusplassering og -form samt terrenginngrep skal harmonisere med den eksisterende bygningen.

2) Tilbygg/påbygg eller nye tiltak på bygg/eiendommer uten antikvarisk verdi innenfor sonene skal utformes og plasseres slik at det ikke forringer kulturmiljøets verneverdi, og skal tilpasses kulturmiljøets gjennomgående bygningsvolum, takform, materialbruk, vindusplassering og -form samt plassering av byggelinje mot gateløp.

   Nye utomhusanlegg, trapper, støttemurer og gjerder skal gis en utforming og ha en materialbruk som er tilpasset og harmonerer med områdets karakter. Det skal legges stor vekt på å bevare eksisterende terreng og tomtens naturlige topografi.

3) Utfyllende krav for de enkelte bevaringsområdene merket BEV_ 1-6 på plankartet:

   BEV_1- Langestrand
   Kulturmiljøet på Langestrand har historie tilbake til 1600-tallet og minner om industrisamfunnet og arbeidernes historie. Gateløp og plasser inngår som en del av det helhetlige kulturmiljøet og skal bevares. Gatebelegg som er særpreget for området skal bevares.

   BEV_2- Hammerdalen
   Kulturmiljøet Hammerdalen viser industrihistorie. Eksisterende bygninger, veier/stier, terreng, murer, rester av anlegg på land og i elva, tekniske installasjoner og sammenhengen mellom disse elementene utgjør et helhetlig kulturmiljø som dokumenterer områdets industrielle historie og skal bevares.

   Konstruksjoner, kulturlag og gjenstander under bakken fra tidlig jernverkshistorie skal sikres som kilde for kunnskap og opplevelse. Tiltak i grunnen kan tillates dersom det kan dokumenteres at verneverdige kulturlag, historiske spor og gjenstander ikke går tapt.

   BEV_3- Storgata, Steinane og Bøkkerfjellet
   Området har historie tilbake til grevskapet og kjøpstaden på 1600-tallet.

   Patrisierbebyggelsen langs Storgata med tilhørende terrasserte hager, og de "hengende hagene" skal bevares. Byggelinjen mot Storgata skal videreføres.

   Den visuelle opplevelsen av Bøkkerfjellet fra sjøfronten skal ivaretas. Bøkkerfjellet kan utvikles som sentrumspark med tilhørende funksjoner inkludert heis som forbindelse til Sanden/Indre havn.

BEV _ 4 - Herregården og Tollerodden
Eksisterende bygninger, parkanlegg, hager med vegetasjon, landskapsformasjoner, trapper, murer, gjerder, porter, gateløp og småbåthavna Skottebrygga utgjør et helhetlig kulturmiljø som dokumenterer grevskapshistorien og den maritime historien tilbake til 1600-tallet, og skal bevares. Larvik kirke og Herregården skal være områdets dominerende og monumentale bygninger.

BEV _ 5- Torstrand
Eksisterende bygninger, gateløp og hage utgjør et helhetlig kulturmiljø som skal bevares.

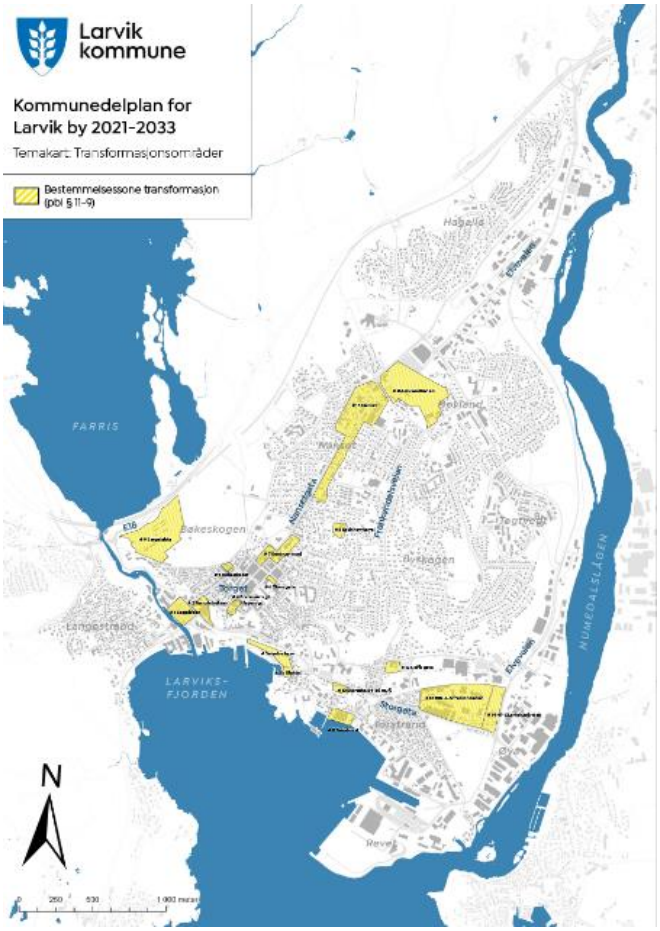
BEV _ 6 – Svaleveien
Det helhetlige kulturmiljøet med trehus, gateløp og hager er eksempel på et boligområde planlagt under ett fra 1970-tallet. Arkitektur og bebyggelsesstruktur har høy kvalitet og er tidstypisk, og skal bevares. Bygningene har enkle former og knappe detaljer som er sårbare for inngrep og ombygging. Det helhetlige preget må tas hensyn til ved vedlikehold og oppgradering.

Retningslinje a-b) – Ikke juridisk bindende:

a) *Bestemmelsessoner for bevaring omfatter sammenhengende, helhetlige kulturmiljøer med nasjonal og/eller regional verneverdi som skal bevares, og hvor det kun tillates et minimum av endringer.. Tiltak innenfor sonene skal vurderes strengt, og tiltak som bidrar til å svekke områdenes særpreg skal avslås. Nye tiltak innenfor disse sonene skal på en harmonisk måte opprettholde områdenes bygnings- og byplanmessige karakter.*

b) *Innenfor område BEV _ 4 Herregården og Tollerodden skal kart T2-2 Eksisterende strukturer og Verdikart T3-1 i Kulturhistorisk stedsanalyse for Tollerodden-Herregården (DIVE), datert april 2020, benyttes som veiledende i plan- og byggesaker inntil ny reguleringsplan for området foreligger.*

§ 3-3 Bestemmelsessone transformasjon (pbl § 11-9)



Temakart Transformasjonsområder

1) <u>Fellesbestemmelse for bestemmelsessonene for transformasjon</u>
Innenfor sonene kan det fortettes.

Ved plassering av ny bebyggelse og endring av eksisterende bebyggelse skal det legges stor vekt på å bevare eksisterende terreng og vegetasjon, og bebyggelsen skal tilpasses tomtens naturlige topografi. Vesentlige terrenginngrep i form av sprengningsarbeider eller masseuttak for å oppnå høyere utnyttelse eller mønehøyde tillates ikke.

Byggetiltak skal utformes og plasseres med hensyn til tilliggende bebyggelse og omgivelser, og skal videreføre eksisterende kvartalsstruktur og gateløp. Det skal foretas en individuell konkret vurdering av landskap, terreng, siktlinjer, bebyggelsesstruktur, volum, takform, materialbruk og fasadeuttrykk i forhold til hva som kan tillates ved utforming av nye tiltak.

Bebyggelsen skal søkes utformet som bymessig kvartalsbebyggelse. Med kvartalsbebyggelse menes her kvartaler hvor bygninger som hovedregel ligger vegg i vegg med byggelinje langs fortau, danner en tydelig gatestruktur og med gårdsrom/uteoppholdsareal i midten.

Sammenhengende bygningsvolumer skal utformes slik at bygningene for minimum hver 40. meter oppleves som oppbrutt i fasade og gesims, gjennom variasjon i antall etasjer, detaljering i fasaden, material- og fargebruk.

Det tillates ikke bilparkering på tak eller i bygningenes 1.etasje mot offentlig fortau, gate eller byrom samt uteoppholdsarealer. I nye utbyggingsprosjekter skal parkering søkes lagt til parkeringskjeller.

Bøkeskogen skal være byens paraply, som skal sees fra Indre havn. Siktlinjer fra Bøkeskogen mot fjorden skal bevares. Siktlinjer mot sjøen skal opprettholdes.

Byggeskikk og estetikk skal være viktige momenter i tillatelser. Den bestående arkitekturen følges ved utbygging.

Det skal ikke bygges med flatt tak på et område hvor majoriteten av hus har saltak, for at områdets identitet skal bevares.

2) Utfyllende krav til bebyggelse, byrom og prosess for områder avsatt til bestemmelsessone transformasjon

Angivelsene av byggehøyder er retningslinjer, og ikke juridisk bindende. Dersom ikke annet er oppgitt skal mønehøyder måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Områder og navn	**Formål**	***Maksimal tillatt mønehøyde***	**Utfyllende krav til bebyggelse, byrom og prosess**
# 1 Saggården (Saggården-kvartal 47, 48, 49, 50)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15	*Kvartal 47(nærmest Mølla):* *Kvartal 47(nærmest Mølla): 22 meter* *Kvartal 49:* *19 meter* *Kvartal 48 og 50* *16 meter*	Området kan realiseres uten ny reguleringsplan, og med økt utnyttelse som angitt. Krav til lek- og uteoppholdsareal for boliger skal vurderes ut ifra samla antall boliger innenfor området. Utformingen av ny bebyggelse skal ivareta og bidra til å tydeliggjøre kulturminnene knyttet til industrihistorien i Hammerdalen, også i og langs elva. Plasseringen av ny bebyggelse skal sikre gangforbindelse langs Farriselva. Forbindelsen skal ha en minimumsbredde på 8 meter. Arealene langs Farriselva skal utformes med en grønn parkmessig karakter. Det skal sikres gangpassasje under nordøstre ende av brua over Stavernsveien. Det skal sikres en gangforbindelse gjennom området fra Storgata til Farriselva i forlengelsen av Kongegata. Forbindelsen skal ha en minimumsbredde på 8 meter.

# 2 Farris-fabrikken (Farrisfabrikken-Kvartal 36)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15	*13 meter, 16 meter og 19 meter med en variasjon i høyde innen kvartalet.* *Mønehøyder skal måles fra gjennomsnittlig terrenghøyde på delen av gatestrekningen det nye bygget ligger inntil.*	For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele området samla. Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom reguleringsplan. Den høyeste bebyggelsen skal ligge langs Storgata og den laveste langs Bøkkerveien og Berggata. For å skape god tilgjengelighet mellom sentrumskjernen og Hammerdalen skal det sikres en gangforbindelse gjennom kvartalet fra Bøkkerveien til Storgata i forlengelsen av Bredochs gate. Forbindelsen skal ha en minimumsbredde på 8 meter. Bygg med antikvarisk verdi som skal bevares innenfor området er avmerket på temakart for antikvariske bygg. Handlingsrommet for eventuelle endringer på disse avklares i reguleringsplan.
# 3a Indre havn	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15	*12 meter*	Endelig utforming og linjeføring for vei gjennom området og fordeling av funksjoner avklares gjennom reguleringsplan. Plasseringen av ny bebyggelse skal ivareta siktlinjene mot fjorden fra Bøkkerbakken, Romberggata, Schultzes gate og Prinsegata. Bebyggelsen lengst øst i området skal ha ha maksimal mønehøyde på kote + 15, og en utforming, materialbruk og plassering som er tilpasset kulturmiljøet ved Skottebrygga og Tollerodden. Flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke. Nye plankryssinger kan ikke etableres i samme vertikalnivå som jernbanesporene
# 3b – Skotte-brygga	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15	*Maksimal mønehøyde kote +15.*	Det tillates en forsiktig utvikling innenfor området basert på bryggebebyggelsen som lå her tidligere. Bebyggelsen skal ha en utforming, materialbruk og plassering som er tilpasset kulturmiljøet ved Skottebrygga og Tollerodden, og skal ha en variasjon i

			mønehøyde. Flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke.
# 4 Brannvaktsgt./ Feyers gt.	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15	*14 meter. Ventilasjons-anlegg er tillatt i tillegg.*	Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende verneverdig bebyggelse.
# 5 Bøkestredet (Kvartal 16)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15	*14 meter. Ventilasjons-anlegg er tillatt i tillegg.*	For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele området samla. Det kan være aktuelt at reguleringsplanen vil omfatte flere eiendommer. Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom reguleringsplan.
# 6 Olavs gate (Kvartal 15)	Bolig	*14 meter. Ventilasjons-anlegg er tillatt i tillegg.*	For å sikre en helhetlig utvikling skal det utrabeides reguleringsplan for hele området samla. Bebyggelsen skal orienteres langs Olavs gate. Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at det gamle eiketreet som vokser på naboeiendommen, gbnr 3020/989, ivaretas.
# 7 Sentrum nord (kvartal 3, 4, 7 og 64)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15	*14 meter. Ventilasjons-anlegg er tillatt i tillegg.*	For å sikre en helhetlig utvikling skal det før transformasjon av bebyggelsen i hvert enkelt kvartal utarbeides reguleringsplan for hele kvartalet. Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom reguleringsplan. I kvartal 64 og 4 skal den laveste bebyggelsen i hovedsak legges langs Haraldsgate. Innenfor kvartal 64 skal det sikres en gang- og sykkelforbindelse mellom Nansetgata og Haraldsgate, som en forlengelse av Eriks gate. Bygg med antikvarisk verdi som skal bevares innenfor området er avmerket på temakart for antikvariske bygg. Handligsrommet for eventuelle endringer på disse må avklares i reguleringsplan.

# 8 Sachnowitz vei	Bolig	*9 meter*	For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele området samla. Bebyggelsen skal utformes og plasseres med hensyn til nærområdets småhuskarakter.
# 9 Bergeløkka	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15 og bolig	*13-22 meter, dvs. at bebyggelsen skal ha en en variasjon i høyder fra 4-7 etasjer innenfor området.*	Det skal utarbeides planprogram med prinsipplan for området. Det kan igangsettes detaljregulering av delområder parallelt med arbeidet med overordna prinsipplan, såframt dette er i tråd med hovedgrepet for prinsipplanen. Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom prinsipplanen. Områdets eksponerte beliggenhet som innfallsport til Larvik by, boligområdet Bøkelia og verneområdet for Bøkeskogen skal tas hensyn til i den videre planleggingen. Landskapsvirkning skal tillegges stor vekt ved plassering av ny bebyggelse. Innenfor området skal det etableres en sentral kvartalslekeplass og nærmiljøpark som skal ha naturlige tilknytningspunkter til eksisterende stinett i Bøkeskogen.
# 10 Storgata 84-86 mfl.	Bolig	*12 meter*	For å sikre en helhetlig utvikling skal det utrabeides reguleringsplan for hele området samla. Bebyggelsen skal ha en utforming, materialbruk og plassering som er tilpasset kulturmiljøet på Torstrand. Flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke.
# 11 Bakehuset	Bolig	*12 meter*	For å sikre en helhetlig utvikling skal det utrabeides reguleringsplan for hele området samla. Reguleringsplanen skal omfatte tilbakeføring av strand langs sjøfronten, slik at Karistranda og Smiestranda kobles sammen, samt strandpromenade langs sjøfronten.

			Bebyggelsen skal ha en utforming, materialbruk og plassering som er tilpasset kulturmiljøet på Torstrand. Flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke.
# 12 Hoffs gate (Gamle handelsskolen)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15	*12 meter*	For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele området samla.
# 13 BN7-L - Alfred Andersen	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15	*12 meter, 15 meter og 18 meter med en variasjon i høyder innenfor området.*	Området kan ikke detaljreguleres før planprogram med prinsipplan som også inkluderer N7-L Lerkelundveien foreligger. Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom prinsipplan. Det skal etableres kvartalslekeplass og nærmiljøpark innenfor området. Det skal sikres gang-/og sykkelforbindelser over eiendommen som knytter området til omkringliggende by. Bygg med antikvarisk verdi som skal bevares innenfor området er avmerket på temakart for antikvariske bygg. Handlingsrommet for eventuelle endringer på disse avklares i reguleringsplan. Det skal tas vare på bygninger/elementer av industrihistorisk verdi
# 14 N7-L Lerkelundveien	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15		Området kan ikke detaljreguleres før planprogram for ny overordna plan som også inkluderer BN7-L Alfred Andersen foreligger.
# 15 Nanset	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15 og bolig	*9 meter, 12 meter og 15 meter med en variasjon i høyde innen hvert kvartal.*	For å sikre en helhetlig og kvartalsvis utvikling skal det før transformasjon av bebyggelsen i hvert enkelt kvartal utarbeides reguleringsplan for hele kvartalet. Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom reguleringsplan. I kvartalene som ligger inntil Karen Sundts vei skal den laveste bebyggelsen i

			hovedsak legges øst i kvartalene, av hensyn til småhusbebyggelsen. Dette gjelder ikke de tre nordligste kvartalene i området.
# 16 Hovland-banen	Bolig	*12 meter, 15 meter og 18 meter, med en variasjon i høyde innenfor området.*	For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides et overordna plangrep som avklarer utviklingsprinsipper for hele området samla, f.eks. planprogram med prinsipplan, før området kan reguleres. Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom overordna plangrep. Ved utarbeiding av overordna plangrep kan det fremmes til vurdering mindre, lokale tilbud til servering og tjenesteyting. Det tillates ikke slike etableringer utover det som kan betjene boliger innenfor transformasjonsområdet. På delen av området som ligger nærmest den fredede hovedbygningen på Hovland gård skal ny bebyggelse tilpasses denne. Det skal sikres gang-/og sykkelforbindelser over eiendommen fra Yttersøveien til Frøystadveien og fra Nansetgata til Frankendalsveien. Det skal etableres kvartalslekeplass og nærmiljøpark innenfor området.

<u>Retningslinje a-c) – Ikke juridisk bindende:</u>

a) *Transformasjonssonene er sentralt beliggende områder som er dårlig utnyttet og/eller har en bruk som ikke lenger er ønsket. Transformasjon kan beskrives som omforming og forvandling av eksisterende bebyggelse og/eller arealer innenfor den utbygde delen av byen til en høyere utnyttelse og/eller med nye funksjoner.*

b) *Undersbo gård tillates flyttet. Flytting krever godkjenning etter kulturminneloven.*

c) *Det må forventes en ombygging av Øyakrysset, det må derfor settes av tilstrekkelig med areal til dette i framtidige reguleringsplaner.*

§ 3-4 Bestemmelsessone Eplehagebyen (HAG_1)

Nye tiltak skal samsvare eller underordnes eksisterende bebyggelse - dvs. høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform, farge- og materialbruk.

Ved søknadsbehandling av nybygg, påbygg og tilbygg i villaområder skal det sammen med søknad leveres en estetisk redegjørelse for det omsøkte tiltaket, som skal beskrive hvordan man ivaretar eksisterende og ønsket estetikk.

Det skal redegjøres for:

- Plassering av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp og terrengforskjeller
- byggehøyder i forhold til eksisterende byggehøyder
- Form, karakter, volum og gateløp
- Fasadeuttrykk

Struktur, utearealer og gatebilde skal opprettholdes i disse områdene. Fradeling og fortetting er som hovedregel ikke ønskelig.

Boform til flermannsbolig kan vurderes såfremt særpreget på boligen ikke utfordres.

§ 3-5 Bestemmelsessone Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH_1)

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

§ 3-6 Boligbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2)

1) Utnyttelsesgrad og høyder

   På tomter med frittliggende småhusbebyggelse dvs. enebolig og tomannsbolig, og konsentrert småhusbebyggelse dvs. småhus sammenbygd i kjeder eller rekker med inntil tre målbare plan tillates inntil 35 %-BYA pr. byggetomt.

   Det tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter og laveste gesims inntil 6,5 meter. Høydene skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

   Dette gjelder ikke for områder avsatt til bestemmelsesområde transformasjon.

   Fortetting skal skje med kvalitet. Innebygd trappehus/heis bør tillates, jf. livsløpsboliger med heis

2) Boligtyper

   I nærområder dominert av frittliggende småhusbebyggelse, dvs. eneboliger og tomannsboliger, skal nye boliger bygges som enebolig eventuelt med sekundærleilighet, eller tomannsbolig. Dette gjelder ikke for områder avsatt til bestemmelsesområde transformasjon.

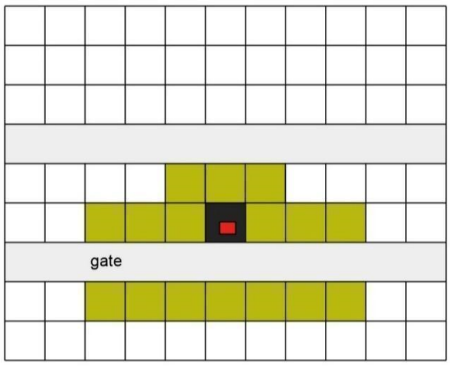
3) Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

Der ny bebyggelse plasseres mot vei, og eksisterende bebyggelse i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden videreføres, så lenge det ikke er i strid med avstandskravene i § 4. Dersom ny bebyggelse ikke er plassert mot vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer samt hensyn til bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon være førende for plasseringen av den nye bebyggelsen.

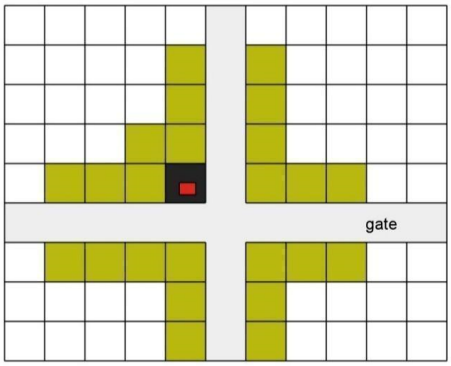
4) Utforming av bebyggelse

Ved utforming av ny bebyggelse skal det tas utgangspunkt i nærområdets dominerende takform, bygningsvolum (høyde, lengde, bredde), materialbruk og/eller detaljering i fasader.

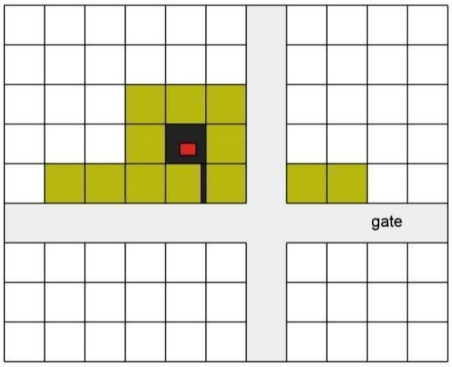
Figur A: Nærområde der tiltaket ligger langs gate



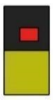
Figur B: Nærområde der tiltaket ligger i vei-/gatekryss



Figur C: Nærområde der tiltaket ligger bak bebyggelse langs vei/gate



Tegnforklaring:



Eiendom med byggetiltak

Eiendom som inngår i nærområdet

5) Krav til antall boenheter ved regulering i spesifikke områder:

Navn/område:	**Antall boenheter:**
B17 Frostvedt, gbnr. 2004/1 og 2004/123	2-4 boenheter pr. daa.
B19 Hagalia vestre del, gbnr. 2009/339	2-4 boenheter pr. daa.
B36 Nordbylia, gbnr. 2005/10 og 2008/127	4 boenheter pr. daa.
B37 Nordbylia, gbnr. 2008/127	1 boenhet~~er~~ pr. daa.
B38 Nordbylia, gbnr. 2008/127	1-2 boenheter pr. daa.
K4 Ulåsveien 18, gbnr. 3020/2362	1-3 boenheter pr. daa. Bystien over område K4 skal opprettholdes.
B8 Jerpeveien, gbnr. 2011/46	1 boenhet

6) Beregning av antall boenheter ved regulering:

Tettheten skal beregnes ut fra brutto regulert tomteareal.

Retningslinje a-d) – Ikke juridisk bindende:

a) *Minste tomtestørrelse for frittliggende småhusbebyggelse er 600 m². Kravet gjelder for både avgivertomt og ny tomt. Tomten skal ha en hensiktsmessig form tilpasset terrenget (f.eks bekkeløp eller høydedrag), eksisterende og ny bebyggelse. Tomter som får en uhensiktsmessig form, kun for å oppnå tilstrekkelig tomtestørrelse til ønsket bebyggelse, tillates ikke.*

b) *Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figurene A, B og C over. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.*

c) *For at nærområdet skal defineres som dominert av frittliggende småhusbebyggelse skal minimum ¾ av bebyggelsen i nærområdet (til tomten som skal bebygges) bestå av eneboliger, eventuelt med sekundærleilighet eller tomannsboliger.*

d) *For at bebyggelsen i et nærområde skal ansees å ha en eller flere dominerende egenskaper må minst ¾ av bebyggelsen innenfor det definerte nærområdet ha denne/disse egenskapene.*

§ 3-7 Sentrumsformål (pbl § 11-7 nr.1 og pbl § 11-10 nr.1 og 2)

1) I områder avsatt til sentrumsformål tillates forretninger, bevertning, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting og/eller boligbebyggelse. Mindre håndverksbedrifter tilknyttet eget utsalg kan tillates såfremt det ikke medfører vesentlig sjenanse for omgivelsene. I 1.etasje skal det etableres besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning og/eller tjenesteyting.

2) Nye bygg skal videreføre kvartalsstrukturen med byggelinje mot fortau. Sammenhengende bygningsvolum skal utformes slik at bygningen for minimum hver 40. meter oppleves som oppbrutt i fasade og gesims gjennom variasjon i antall etasjer, detaljering i fasaden, material- og fargebruk. 1. etasje mot offentlig fortau, gate og/eller byrom skal utformes med en åpen karakter med en stor overvekt av vindus- og dørflater. Forretninger, serveringssteder og servicefunksjoner skal ha hovedinngang mot gate. Det tillates ikke bilparkering i 1.etasje mot offentlig fortau, gate eller byrom samt uteoppholdsarealer.

3) Markiser, installasjoner og innretninger i tilknytning til salg og servering langs fasadene skal utformes med høy kvalitet, underordnes og tilpasses bygningens og nabobebyggelsens arkitektoniske utforming, materialer og farger.

§ 3-8 Kjøpesenter (pbl § 11-10 nr. 2)

1) Kjøpesenter tillates innenfor sentrumssonen.
2) Nordbyen kjøpesenter tillates ikke utvidet.

§ 3-9 Forretning og andre områder for handel (pbl § 11-10 nr.1,2,3 og 4)

For følgende områder avsatt til forretning er det kun tillatt med etablering av plasskrevende varegrupper.

Faret:
I planperioden 2021-2033 kan 40.000 m²-BRA av eksisterende/ny bygningsmasse disponeres til plasskrevende varer. Før området kan bygges ut må det utarbeides en områdeplan for hele området.

Utnyttelsesgraden skal være høyest mulig.

Torsvang (N2-L og N6-L):
Skal inkluderes i områdeplan for Faret, og inkluderes i de nye arealene på maksimalt 40.000 m²-BRA til plasskrevende varegrupper.

Det må foreligge en trafikkanalyse før det kan tas stilling til om næringsområdet skal få adkomst fra Fv. 3002 eller fra Faret.

Øya:
I planperioden 2021-2033 kan nyetablering av plasskrevende varegrupper kun tillates innenfor eksisterende bygningsmasse på eiendom som i dag disponeres til plasskrevende varegrupper. Ny bygningsmasse til bruk som lager for plasskrevende varegrupper tillates.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende:

Plasskrevende varegrupper defineres tilsvarende som i rikspolitisk bestemmelse: salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner/anleggsmaskiner, trelast og andre byggevarer, salg fra planteskole/hagesentre med delvis egen produksjon, samt salg av fritidsbåter.

§ 3-10 Offentlig eller privat tjenesteyting (§ 11-10 nr. 2 og 4, jf. pbl § 11-7 nr.1pbl § 11-7 nr. 1)

Arealene skal være til offentlig formål. I områdene kan det oppføres bygninger og anlegg for undervisning, barnehage, institusjon, kirke/og annen religionsutøvelse, forsamlingslokaler, administrasjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting.

§ 3-11 Næringsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 6, § 11-10 nr.1 og 2, jf. pbl § 11-7 nr.1)

Utnyttelsesgraden i uregulerte næringsområder kan være inntil 70 %-BRA.

§ 3-12 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr. 2)

Idrettsanlegg omfatter større anlegg som skianlegg, skiløypetrasé, idrettsstadion, nærmiljøanlegg, golfbaner, skytebane og lignende.

§ 3-13 Uteoppholdsareal (pbl § 11-10 nr. 2 og 3)

Innenfor områder avsatt til uteoppholdsareal er formålet å sikre tilstrekkelig fellesareal for lek og opphold for alle aldre i tilknytning til boligbebyggelsen. Områdene skal lokaliseres og utformes slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle, jf. T-5/99.

§ 3-14 Grav- og urnelund (pbl § 11-10 nr. 2)

Anleggenes symbolske, arkitektoniske og kulturelle verdi skal ivaretas.

§ 3-15 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-10 nr. 1 og 2)

Tillatte formål i nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål er bestemt gjennom stadfestet reguleringsplan eller i uregulert område begrenset til lovlig etablert arealbruk og omfang.

For arealer med fremtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål er følgende formål tillatt:

Navn på område	**Tillatte formål**
# 1 Saggården (Saggården-kvartal 47, 48, 49, 50)	Kvartal 47 og 49: næring, tjenesteyting og forretninger. Næringsformålene lager og bensinstasjon tillates ikke. Kvartal 48 og 50 (kvartalene mot Farriselva): næring, tjenesteyting, forretninger og bolig. Næringsformålene industri, lager og bensinstasjon tillates ikke. Det tillates ikke bolig i 1.etasje mot Farriselva.
# 2 Farrisfabrikken (Farrisfabrikken- Kvartal 36V og 36Ø)	Næring, tjenesteyting, forretninger og bolig. Næringsformålene lager og bensinstasjon tillates ikke. Inntil 40% av samla BRA i området kan utvikles til bolig. Mot ny gangforbindelse gjennom kvartalet(i forlengelsen av Bredochsgate), mot Kongegata og Storgata skal det etableres besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning og/eller tjenesteyting i 1.etasje.
# 3a Indre havn	Næring og tjenesteyting, vei og bane. Næringsformålene industri, lager og bensinstasjon tillates ikke. Det skal etableres besøksintensiv virksomhet i 1.etasje mot sjøen.
# 3b Skottebrygga	Næring, tjenesteyting og forretning. Næringsformålene industri, lager og bensinstasjon tillates ikke. Det skal etableres besøksintensiv virksomhet i 1.etasje mot sjøen.

# 4 Brannvaktsgt./Feyers gt.	Næring, tjenesteyting og forretninger. Næringsformålene industri, lager og bensinstasjon tillates ikke. Det skal etableres besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning og/eller tjenesteyting i 1.etasje.
# 5 Bøkestredet (Kvartal 16)	Næring, tjenesteyting, forretninger og bolig. Næringsformålene industri, lager og bensinstasjon tillates ikke. Det skal etableres besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning og/eller tjenesteyting i 1.etasje mot Nygata.
# 7 Sentrum nord (Kvartal 3, 4, 7 og 64)	Næring, tjenesteyting, forretninger og bolig. Næringsformålene industri og lager tillates ikke. Det skal etableres besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning og/eller tjenesteyting i 1.etasje mot Olavs gate.
# 9 Bergeløkka	Næring, tjenesteyting og bolig. Næringsformålene lager og bensinstasjon tillates ikke. Det tillates ikke servering/bevertning o.l. utover det som kan betjene arbeidsplasser og boliger innenfor transformasjonsområdet. Mengdefordelingen av BRA mellom formålene avklares gjennom planprogram med prinsipplan for Bergeløkka, men det forutsettes en høy andel næring og tjenesteyting. Det tillates ikke utviklet bolig mot E18.
Vadskjæret	Næring og tjenesteyting. Næringsformålene industri og lager tillates ikke. Det skal være publikumsretta virksomhet i 1. etasje. Bebyggelsen skal ha en utforming og materialbruk som er tilpasset kulturmiljøet på Tollerodden. Flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke.
# 12 Hoffs gate (Gamle handelsskolen)	Bolig, kontor, offentlig og privat tjenesteyting. Offentlig og privat tjenesteyting omfatter her virksomhet knyttet til idrett som innkvartering, stevnekontor ol. og forsamlingslokale/annen religionsutøvelse. Det kan utvikles inntil 200 m^2-BRA til religionsutøvelse.
# 13 BN7-L Alfred Andersen	Bolig, næring, tjenesteyting og forretning. Bensinstasjon tillates ikke. Det tillates ikke forretnings- og bevertningsetablering utover det som kan betjene nærmiljøet. Minimum 50 % av samla BRA i området skal utvikles som bolig. Det tillates en utvikling med stor variasjon, men det kreves grundige prosesser i den videre planleggingen i forhold til type virksomhet. Det kan åpnes for ulike kombinasjoner, men det må særlig vurderes hva som er hensiktsmessig å kombinere med boligutvikling.
# 14 N7-L Lerkelundveien	Næring og havnerelatert virksomhet.

	Det kan ikke etableres nye boenheter innenfor området. Det er ikke planens hensikt å hindre mindre tilbygg og påbygg av eksisterende boligbebyggelse samt frittliggende boder og garasjer som ikke skal benyttes til beboelse. Dette gjelder også rivning og oppføring etter brann.
Nanset N1, N2 og N4 (Del av transformasjonsområde # 15 Nanset)	Næring, bolig, tjenesteyting, forretning og bevertning. Næringsformålene industri og lager tillates ikke. Det tillates ikke forretnings- og bevertningsetablering utover det som kan betjene nærmiljøet. Det tillates ikke bolig i bygningenes 1.etasje.
Hovland N3 (Del av transformasjonsområde # 16 Hovlandbanen)	Næring, bolig, tjenesteyting, forretning og bevertning. Næringsformålene industri og lager tillates ikke. Det tillates ikke forretnings- og bevertningsetablering utover det som kan betjene nærmiljøet.
Frankendalsveien 91 og 93:	Bolig og næring.
Gamle Kongevei 43-47:	Bolig og næring.
Skiringsalsgata 35 og Lågaveien 11 (Sikatomta):	Næring, offentlig og privat tjenesteyting og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jernbane).
Kanalgata 1, 3, 4, 5, og 7 og Niels Juels gate 1,3 og 7	Havn og industri- havnerelatert virksomhet

Retningslinje - ikke juridisk bindende:
Maksimal tillatt mønehøyde i det kombinerte bebyggelses- og anleggsformålet på Vadskjæret er c+ 10 meter.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG

1) Ved anleggelse eller omlegging av veier skal fare og risiko for omkringliggende boligbebyggelse, offentlige formål og eventuelle drikkevannskilder være vurdert. Det skal iverksettes tiltak der dette er nødvendig.

   Frisiktsoner i uregulerte områder skal ivaretas.

2) Byggegrense langs fylkesvei:
   Byggegrense langs fylkesvei skal følge eksisterende byggelinje.

3) Byggegrense mot kommunale veier
   Bygninger/byggverk kan tillates plassert i en avstand av minst 5 meter fra eiendomsgrense mot vei. Mindre bygninger/byggverk med bebygd areal inntil 50 m2, samla bruksareal mindre enn 50 m2, byggehøyde på maks 5 meter, og som ikke brukes til beboelse, kan tillates plassert i en avstand av minst 2 meter fra eiendomsgrense mot vei. Plasseres garasjen med porten vinkelrett eller skrått mot vei, er kravet minst 5 meter fra eiendomsgrense mot vei.

4) Byggegrense mot jernbanen er 30 m fra nærmeste spors midtlinje.

Retningslinje a-c) - Ikke juridisk bindende:

a) *Ved dispensasjonsbehandling skal kommunen legge til grunn Vestfold og Telemark fylkeskommunes retningslinjer for avkjørsler langs fylkesvei, jf. temakart Holdningsklasser til avkjørsler for fylkesveier.*

b) *Søknad om avkjørsel til fylkesvei behandles etter Vegloven. Fylkeskommunen er myndighet.*

c) *Søknad om avkjørsel til kommunal vei behandles etter Vegloven. Kommunen er myndighet.*

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur – Naturområder
Områdene som er avsatt som grønnstruktur – naturområder skal beholdes i sin naturlige tilstand, slik at naturverdiene ivaretas på best mulig måte. Områdene skal sikres som grønne lunger og nærturområder i byene. Det er ikke lov med varige inngrep, men vedlikeholdsskjøtsel er tillatt.

Tilgangen til naturområdene fra omkringliggende byggeområder skal ikke vanskeliggjøres ved eventuelle tiltak.

Grønnstruktur – Turdrag
Områdene som er avsatt som grønnstruktur - Turdrag skal beholdes og sikres for ferdsel, slik at turdrag og forbindelseslinjer til andre grønnstrukturområder opprettholdes og eventuelt forbedres.

Tilgangen til turdrag fra omkringliggende byggeområder skal ikke vanskeliggjøres ved eventuelle tiltak.

Grønnstruktur – Friområder
Områdene som er avsatt som grønnstruktur – Friområder skal beholdes og sikres til allmenn bruk, opphold og lek.

Tilgangen til friområdene fra omkringliggende byggeområder skal ikke vanskeliggjøres ved eventuelle tiltak.
Vedlikeholdsskjøtsel er tillatt.

Grønnstruktur – Parker
Områder som er avsatt til grønnstruktur – Park er offentlige parker og kvartalslekeplasser. I en park kan arealet opparbeides og i høy grad tilrettelegges. Det kan for eksempel opparbeides stier og utsiktspunkter, grillplass og benker og bord.

Badeparken skal være en grønn lunge og et parkanlegg med eventuelt nytt bibliotek eller annen offentlig virksomhet.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

Driftsbygninger til bruk i landbruk kan ha inntil 12 meter mønehøyde og inntil 10 meter gesimshøyde.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

§ 7-1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 11-11 nr. 3 og 4, jf. 11-7 nr. 6)

1) Det tillates bygge- og anleggstiltak som ledd i vannforsyning, avløpsanlegg, alminnelig samferdsel, enklere tilrettelegging for friluftsliv. Det skal tas hensyn til biotoper, erosjon, fisk, friluftsliv, viktige landskapstrekk og drikkevannsbeskyttelse.

2) Det tillates ikke etablering av nye kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, på land eller i sjøen.

3) Utfylling, mudring og uttak av masser i sjø og langs vassdrag er ikke tillatt med mindre det er for å utbedre en farled.

4) Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.

5) Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det i en bredde av 10 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig vannstand opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Denne regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, ved nydyrking, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget.

Retningslinje a-d) - Ikke juridisk bindende:

a) *Det kan vurderes nye brygger og andre innretninger i friluftsområde i sjø når dette fører til sanering/samling av eksisterende innretninger slik at allmennhetens ferdsel etter friluftsloven forbedres, eller for å bevare et mest mulig uberørt landskap.*

b) *Ved nyanlegg av brygger og moloer i stein eller betong skal endring av strømningsmønster, vannutskifting, sandforflytning og mudderdannelse konsekvensutredes.*

c) *Påfylling/etterfylling av sand på eksisterende strender på land og i sjø, vil være tiltak etter pbl § 1-6. Slike tiltak vil i de fleste tilfeller i strandsonen i Larvik kommune være å anse som vesentlige terrenginngrep, som ikke kan gjennomføres uten etter søknad.*

d) *Ved søknadspliktige tiltak jf. pbl § 1-6 i sjø eller vassdrag skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og på sjøen/i vassdraget.*

§ 7-2 Friluftsområde i sjø og drikkevann (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6)

1) I områder avsatt til friluftsområde i sjø og i drikkevannskildene er varig oppankring av båter/husbåter/flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg ikke tillatt.

2) Oppankring av båter/husbåter er kun tillatt inntil 3 døgn.

3) Badebøyer kan bare legges ut i sjøen og i drikkevannskildene utenfor offentlige badestrender/badeplasser.

   Utsetting/etablering av offentlige badeflåter, stupebrett, badetrapper og andre badeinstallasjoner kan bare skje i områder som er avskjermet med badebøyer. Det skal være tilstrekkelig dybde, og egnede grunn- og strømningsforhold til at den tiltenkte aktiviteten kan utøves trygt.

4) Det er ikke tillatt med moringer.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:
Badebøyer kan bare legges ut i sjø etter tillatelse fra Kystverket, jf. Havne- og farvannsloven § 10.

§ 7-3 Småbåthavner (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6)

1) Utvidelse av eksisterende småbåthavner og etablering av nye småbåthavner kan ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land, og antall båtplasser.

   Behov for teknisk infrastruktur som tilførselsveier, parkeringsplasser og båtopplagsplasser m.m. må vurderes. Ved regulering av småbåthavner skal det redegjøres for ferdselsmessige konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av farvannet. Vurderingene skal legges til grunn ved utforming av småbåthavner.

2) Førstegangsmudring tillates ikke. Vedlikeholdsmudring innenfor et område avsatt til småbåthavn kan tillates. Før tillatelse til vedlikeholdsmudring kan gis må det dokumenteres at det foreligger en lovlig førstegangsmudring, og at den nåværende miljøtilstanden i området fortsatt er forringet sammenlignet med den opprinnelige naturtilstanden. Vedlikeholdsmudring tillates ikke dersom det medfører skade eller ulemper for viktige samfunnsinteresser.

3) Ved regulering av nye anlegg, utvidelser av brygger og moloer eller mudring skal landskapsendring, biologisk mangfold, gyte- og oppvekstsvilkår for fisk, endring av strømningsmønster, vannutskifting, sandforflytning, og mudderdannelse konsekvensutredes.

Retningslinje a-c) - Ikke juridisk bindende:

a) *Ved anleggelse av nye småbåthavner skal eksisterende brygger og moringer innenfor foreslått reguleringsplan fjernes/saneres samtidig. Det er ikke tillatt med båter på svai i områder der det etableres nye småbåthavner eller ved utvidelse av eksisterende småbåthavner.*

b) *Konsekvensene av vedlikeholdsmudringen belyses i søknaden, blant annet om tiltaket er bærekraftig og om det medfører skade eller ulemper for viktige samfunnsinteresser.*

c) *Ved etablering av parkering til småbåthavner skal det om mulig også tilrettelegges for parkering til rekreasjons- og friluftsformål.*

§ 8 HENSYNSSONER

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

1) Sikring av nedslagsfelt drikkevann – H110_1 (Farris)

Regional plan for vannforvaltning for Vestfold og Telemark med tiltaksprogram etter vannforskriften, legges til grunn for Numedalslågen og Siljanvassdraget (inkl. Farrisvannet).

Byggetiltak innenfor 100-metersgrensa for Farrisvannet, er ikke tillatt.

Etablering av nye småbåthavner i Farrisvannet er ikke tillatt.

Innenfor drikkevannskildens nedslagsfelt skal alle nye tiltak vurderes av søker i forhold til om de vil forurense eller representere en fare for forurensning av drikkevannskilden. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilden og deres nedbørsfelt er ikke tillatt. Utslippstillatelser skal ikke medføre en kjemisk eller bakteriologisk merbelastning til drikkevannskilden.

Sikringsplan for drikkevann oppdateres.

2) Sikring av injeksjonsområde for Farriskilden - H120_1 (Farriskilden):

For alle tiltak i grunnen innenfor restriksjonsområdet for «Farriskilden» som kan påvirke grunnvannet, skal grunneier for kilden varsles og gis anledning til å uttale seg før ny arealbruk, grunnboringer og lignende tiltak eventuelt godkjennes. Nødvendig dokumentasjon på virkningene av byggeaktivitet skal foreligge før rammetillatelse gis.

§ 8-2 Faresoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6

1) Naturfare

1.1) Ved vurdering av fare for ekstrem nedbør, skred, ras, flom, stormflo og havnivåstigning og andre naturfarer skal oppdaterte data benyttes. I tillegg skal rapport fra NGI "Lardal og Larvik kommuner - tilpasning til Klimaendringer", datert 15.04.2016 benyttes.

1.2) I områder med naturfare skal det ikke iverksettes tiltak som kan medføre fare for liv og helse, jf. TEK 17.

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

1.4) I områder hvor det er påvist naturfare, f.eks. kvikkleire, skal det utføres undersøkelser før tiltak iverksettes. Det skal foretas undersøkelser både av selve tomten hvor det er søkt om bygge- eller anleggstiltak og av området rundt som kan bli påvirket.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

1.5) Tiltakshaver har ansvaret for oppfølging og gjennomføring av undersøkelser knyttet til naturfare. Sikkerheten knyttet til bygge- og anleggstiltak skal til enhver tid være ivaretatt.

§ 8-3 Infrastruktursone. Pbl § 11-8 b, jf. § 12-6

Krav vedrørende infrastruktur – fjernvarme – H410_1.
Ny bygningsmasse innenfor konsesjonsområde for fjernvarme i Hammerdalen skal bygges ut med vannbåren varme, slik at det er mulig å knytte det til eksisterende fjernvarmeanlegg.

§ 8-4 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c, jf. § 12-6

Retningslinjer – Ikke juridisk bindende:

Grønnstruktur- H540_1
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.

§ 8-5 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6

1) Båndlegging for regulering – trasé for Inter City - Dagsone - H710_1
Området er båndlagt til Jernbane og tilhørende teknisk infrastruktur etter pbl. § 11-7, pkt. 2, jf. pbl. § 11-8, pkt. d. Båndleggingen skal sikre at det ikke foretas tiltak som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av jernbanetiltaket.

2) Båndlegging for regulering – trasé for Inter City - Tunnelsone - H710_2
Området er båndlagt til Jernbanetunnel og tilhørende teknisk infrastruktur etter pbl. § 11-7, pkt. 2, jf. pbl. § 11-8, pkt. d. Båndleggingen skal sikre at det ikke foretas tiltak i grunnen som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av jernbanetiltaket. Energibrønner og andre brønner, vesentlige terrenginngrep eller andre tiltak i strid med formålet for båndleggingen er ikke tillatt.

3) Båndlegging for regulering – trase for tilknytning til havnespor - H710_3
Området er båndlagt til Jernbane og tilhørende teknisk infrastruktur etter pbl. § 11-7, pkt. 2, jf. pbl. § 11-8, pkt. d. Båndleggingen skal sikre at det ikke foretas tiltak som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av jernbanetiltaket.

4) Båndlegging for regulering – vei og ny bru over Lågen - H710_4
Området er båndlagt for regulering til vei og bru over Lågen etter pbl. § 11-7, pkt. 2, jf. pbl. § 11-8, pkt. d. Båndleggingen skal sikre at det ikke foretas tiltak som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av veitiltaket.

5) Båndlegging etter lov om naturvern – H720_1
Alle områder som er båndlagt etter lov om naturvern, er naturvernområder. Skjøtselstiltak innenfor naturvernområdene er tillatt. Andre tiltak innenfor naturvernområdene kan tillates dersom de er i tråd med forskriften som ivaretar området.

6) 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. § 2-12.

7) Båndlegging etter andre lover – H740_1.
Hensynssonen for Siljanvassdraget inkl. Farrisvannet er båndlagt etter RPR for vernede vassdrag. Innenfor området reguleres alle tiltak etter RPR for vernede vassdrag og gjeldende regionale plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken.

8) Hensynssone H910_1 – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Reguleringsplanen skal gjelde foran kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 jf. liste i § 2-4 pkt.3 som gjelder forholdet mellom kommunedelplanen for Larvik by 2021-2033 og eldre reguleringsplaner.

Larvik kommune

larvik.kommune.no

Oppdaterte husordensregler for boligsameiet Sjøgården.

Disse husordensreglene er i tillegg til vedtektene for Sjøgården g.nr. 3020 – b.nr. 2680 og lov om eierseksjoner av 4. mars 1983. Ordensreglene ble sendt ut til høring til alle beboerne, og ble endelig vedtatt på årsmøte 27. januar 1994.

Innledning: Vi ønsker alle at Sjøgården skal være et trivelig sted å bo og leve, og at vi alle skal ha et godt forhold til naboene våre. Det kan oppnås mye med omtanke og hensynsfullhet, for egen del og med godvilje i forhold til andre. Det er likevel nødvendig med enkelte retningslinjer for hvordan vi bør forholde oss for ikke unødig å støte andre. Disse husordensreglene gjelder alle eiere, leietakere og brukere av bolig, samt besøkende og andre som har gjøremål i Sjøgården.

1. For å sikre oss mot uvedkommende er alle leilighetene utstyrt med dørtelefon og fjernstyring av ytterdøren. Ytterdøren skal derfor til alle tider holdes låst. Slipp ikke inn uvedkommende. Hvis man åpner for selgere etc., må disse følges ut igjen.

2. Oppgang og korridorer er fellesareal, og bør derfor være hyggelig og innbydende for alle. Dette er også rømningsvei ved tilfelle bann, og må derfor holdes ryddig uten tilfeldige hindringer. Personlige saker og ting skal ikke henstilles her. Røyking i fellesarealene er ikke tillatt. Ved bading i sjøen må føttene være tørre og rengjorte for å unngå sand og vannsøl i ganger/heis. Reklamemateriell skal heller ikke kastes på gulvet.

3. Unødig og utidig støy er alltid sjenerende. Støyende virksomheter, som for eksempel boring og snekring, henlegges til hverdager mellom kl. 08.00 og 23.00. Musikk må ikke spilles for høyt. Etter kl. 23.00 skal det være ro i ganger og andre fellesarealer.

4. Grilling med åpen flamme må ikke forekomme på verandaen. Slik grilling er farlig. Det henvises til takterrassen eller den store utegrillen. Det vil bli gitt anledning til å reservere takterrassen til private grillparties. Til de av dere som har parabolantenne på verandaen: Denne skal stå nede på gulvet. Det er også luker på en del av verandaene. Disse skal ikke dekkes til, da dette er rømningsveier.

5. I fellesgarasjen må parkering kun skje på anviste plasser, og slik at man ikke er til hindring for hverandre. Det må av branntekniske årsaker ikke oppstilles/lagres annet enn bildekk og sykler på oppstillingsplassen i tillegg til bilen. Dører til fellesgarasjen skal være låst til enhver tid. Parkering ute må bare skje på avmerkede plasser og aldri i gåsoner. Husk parkeringskortet.

6. Hold av husdyr (kjæledyr, hund, katt) skal normalt ikke tillates. Styret kan i spesielle tilfeller gjøre unntak (for eksempel førerhund). Det tillates besøk og pass av hund eller katt i kortere perioder. Hvis et husdyr skulle være til sjenanse (støy, ekskrementer) for beboere eller omgivelsene, må styret ta stilling til husdyrholdet.

7. Søplerom: Søppelcontainere er beregnet for husholdningsavfall, som må pakkes/sorteres ordentlig og plasseres i de riktige containere. Annet avfall må ikke plasseres i søppelrommet, men bringes bort av den respektive beboer.

8. Rengjøring av verandaer må skje med omtanke på og uten sjenanse for naboene. Risting av tepper og lignende over verandarekkverket skal ikke forekomme av hensyn til naboene og omgivelsene.

9. Ved utleie av leilighet(ene) skal eieren orientere styret skriftlig om dette. Det påhviler eieren å se til at leietakeren aksepterer og godtar gjeldene husordensregler som en del av leieavtalen.

10. Misligholdelse av husordensreglene og vedtektene skal meldes til styret, som skal foreta nødvendige forføyninger.

EIERE PÅ FLERE EIENDO

"Sjøgården"

Bk	Gnr/ Akode	Bnr/ Anr	Fnr/ Bokst	Snr/ Unr	Eiers navn og adresse			Leil. nr.:
	3020	2680			SEKSJON NR 001	Glassverkstunet	15B	1A (1A3) V
	3020	2680			SEKSJON NR 002		15C	1B V
	3020	2680			SEKSJON NR 003		15D	1C V
	3020	2680			SEKSJON NR 004	MANGLER BRUKSTILL.	15E	1D
	3020	2680			SEKSJON NR 005		15F	1E V
	3020	2680			SEKSJON NR 006		15A	1A4 V
	3020	2680			SEKSJON NR 007		16A	2A V
	3020	2680			SEKSJON NR 008		16B	2B V
	3020	2680			SEKSJON NR 009		16C	2C V
	3020	2680			SEKSJON NR 010		16D	2D V
	3020	2680			SEKSJON NR 011		16E	2E V
	3020	2680			SEKSJON NR 012		16F	2E1 V
	3020	2680			SEKSJON NR 013		17A	3A V
	3020	2680			SEKSJON NR 014		17B	3B V
	3020	2680			SEKSJON NR 015		17C	3C V
	3020	2680			SEKSJON NR 016		17D	3D V
	3020	2680			SEKSJON NR 017		17E	3E V
	3020	2680			SEKSJON NR 018		17F	3E1 V
	3020	2680			SEKSJON NR 019		18A	4A (4A1) V
	3020	2680			SEKSJON NR 020		18B	4B V
	3020	2680			SEKSJON NR 021		18C	4C V
	3020	2680			SEKSJON NR 022		18D	4D V
	3020	2680			SEKSJON NR 023		18E	4E V
	3020	2680			SEKSJON NR 024		18F	4E1 V
	3020	2680			SEKSJON NR 025		19A	5A V
	3020	2680			SEKSJON NR 026		19B	5B V
	3020	2680			SEKSJON NR 027		19C	5C V
					28		19D	5D V
					29		19E	5E V
					30		19F	5E1 V
					31 = Garasjer / kjeller			

Trykt på selvkopierende papir

Kommune: Larvik

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)
A/S Prosjektas
AS Kontorsenter
3100 Tønsberg

Byggherre (navn, adresse)
A/S Prosjektfinans
Ramdal gård
3100 Tønsberg

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sjøgata 7	3020	2680		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
26.09.90	Nybygg	30 leiligheter

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Bygningssjefen	24.09.90	2724/90

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: Leilighet 1B,2B,2D,2E,2E1,3B,3C,3D,3E,3E1,4A1, 4B,4D,4E,4E1,5B,5E og 5E1.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

I hver boenhet må det monteres røykvarsler i h.t. bygge-forskriftene kap. 31:4.
Hovedinngang skal være tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede.
Orienteringstavle for røykventilasjon monteres ved hoved-inngang. Kjelleretasjen ferdigstilles med parkeringsplasser og boder.
Fellesarealer (korridorer og trapperom) holdes ryddig for bygningsmateriell i byggeperioden.
Parkeringsplasser ferdigstilles straks.
Som avtalt med brannsjefen monteres ventiler på stigerør til bruk for brannvesenet.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato): 01.02.92

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Tjodalyng	Bernt Solum Bernt Solum bygn.kontrollør
Dato: 04.12.91	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Rune Larsen c/o Selmer Øst A/S	Distr.Vestfold, Postb. 120, 3170 Sem
☐ andre	Brannsjefen	

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

Larvik

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

A/S Prosjektas
AS Kontorsenter
3100 Tønsberg

Byggherre (navn, adresse)

A/S Prosjektfinans
Ramdal gård
3100 Tønsberg

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sjøgata 7	3020	2680		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
26.09.90	Nybygg	30 leiligheter

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Bygningssjefen	24.09.90	2724/90

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: Leilighet: 5D

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader

I hver boenhet må det monteres røykvarsler i h.t. bygge-forskriftene kap. 31:4.
Hovedinngang skal være tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede.
Orienteringstavle for røykventilasjon monteres ved hoved-inngang. Kjelleretasjen ferdigstilles med parkeringsplasser og boder.
Fellesarealer (korridorer og trapperom) holdes ryddig for bygningsmateriell i byggeperioden.
Parkeringsplasser ferdigstilles straks.
Som avtalt med brannsjefen monteres ventiler på stigerør til bruk for brannvesenet.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato): 01.02.92

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Tjodalyng	Bernt Solum bygn.kontrollør
Dato: 17.12.91	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Rune Larsen c/o Selmer Øst A/S Distr. Vestfold, Postb.120,	3170 Sem
☐ andre	Brannsjefen	

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

Larvik

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

A/S Prosjektas
AS Kontorsenter
3100 Tønsberg

Byggherre (navn, adresse)

A/S Prosjektfinans
Ramdal gård
3115 Tønsberg

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sjøgata 7	3020	2680		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
26.09.90	Nybygg	30 leiligheter

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Bygningssjefen	24.09.90	2724/90

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: Leilighet 1A3, 1A4 og 5c

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader

I hver boenhet må det monteres røykvarsler i h t bygge-forskriftene kap. 31:4.
Hovedinngang skal være tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede.
Orienteringstavle for røykventilasjon monteres ved hoved-inngang. Kjelleretasjen ferdigstilles med parkeringsplasser og boder.
Fellesareal (Korridorer og trapperom) holdes ryddig for bygningsmateriell i byggeperioden.
Parkeringsplasser ferdigstilles straks.
Som avtalt med brannsjefen monteres ventiler på stigerør til bruk for brannvesenet.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Larvik	Bernt Solum Bygningskontrollør
Dato: 25.06.1992	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Rune Larsen c/o Selmer Øst,A/S, Distr.Vestfold, Postb. 120	
☐ andre	Brannsjefen	3170 Sem

K-blankett **5138** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-89

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

Larvik

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

A/S Prosjektas
Ås kontorsenter
3103 Tønsberg

Byggherre (navn, adresse)

A/S Proskektfinans
Ås kontorsenter
3103 Tønsberg

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sjøgata 7	3020	2680		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
29.06.90	Nybygg	30 leiligheter

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Bygningssjefen	24.09.90	2724/90

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: Leilighet 5A

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Røykvarsler monteres før innflytting.

Kfr. tidligere midlertidig brukstillatelse gitt for Sjøgården.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Larvik	Bernt Solum Bygn. kontrollør
Dato	
26.04.93	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Rune Larsen, c/o Selmer Øst A/S, Distr. Vestf.	Postboks 120 3170 Sem
☐ andre	Brannsjefen	

K-blankett **5138** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-89

Trykt på selvkopierende papir

Kommune: Larvik

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)
A/S Prosjektas
Ås Kontorsenter

3103 Tønsberg

Byggherre (navn, adresse)
A/S Prosjektfinans
Ås Kontorsenter

3103 Tønsberg

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sjøgata 7	3020	2680		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
29.06.90	Nybygg	30 leiligheter

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Bygningssjefen	24.09.90	2724/90

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: Leilighet 1c, 3a, 2c og 4c.

Merknader

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Adkomst ved hovedinngang skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.
2. Dører mot felles trapperom må holdes lukket.
3. I alle leilighetene må det monteres røykvarslere i h.t. byggeforskriftene kap. 31:4 straks.
4. Fra autorisert rørlegger må det innsendes samitærmelding over utvendige arbeider.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato) 01.11.92

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Larvik	B Solum. Bernt Solum bygn.kontrollør
Dato: 11.09.92	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Rune Larsen c/o Selmer Øst A/S, Distr. Vestfold, Pb. 120	3170 Sem
☒ andre	Brannsjefen	

K-blankett **5138** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-89

Trykt på selvkopierende papir

Kommune: Larvik

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)
A/S Prosjektas
AS Kontorsenter

3100 TØNSBERG

Byggherre (navn, adresse)
A/S Prosjektfinans
Ramdal Gård

3100 TØNSBERG

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sjøgata 7	3020	2680		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
26.09.90	Nybygg	30 leiligheter

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Bygningssjefen	24.09.90	2724/90

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

[ ] hele bygget

[x] følgende del av bygget: Leilighet 2A

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader

Kfr. midlertidig brukstillatelse av 04.12.91.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Tjodalyng	Bernt Solum Bernt Solum bygn.kontrollør
Dato: 19.05.92	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[x] ansvarshavende	Rune Larsen c/o Selmer Øst A/S	Distr. Vestfold, Postb. 120 3170 SEM
[x] andre	Brannsjefen	

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

Larvik

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

A/S Prosjektas
Ås Kontorsenter

3103 TØNSBERG

Byggherre (navn, adresse)

A/S Prosjektfinans
Ås Kontorsenter

3103 TØNSBERG

Midlertidig brukstillatelse er gitt for:

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sjøgata 7	3020	2680		

Spesifikasjon:

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
29.06.90	Nybygg	30 leiligheter

Behandlende vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Bygningsjefen	24.09.90	2724/90

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

___ hele bygget

X følgende del av bygget: Leilighet 1E

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

Kfr. tidligere midlertidig brukstillatelse gitt for Sjøgården.

Merknader

Dette anses det ma være tilfredsstillende dato:

Underskrift:

Sted: Larvik

Dato: 09.11.92

Stemplet underskrift:

Bernt Solum
bygn.kontrollør

Kopi sendt til:

	Navn	Adresse
X ansvarshavende	Rune Larsen c/o Selmer Øst A/S, Distr. Vestfold, Postb. 120,	
X andre	Brannsjefen	3170 Sem

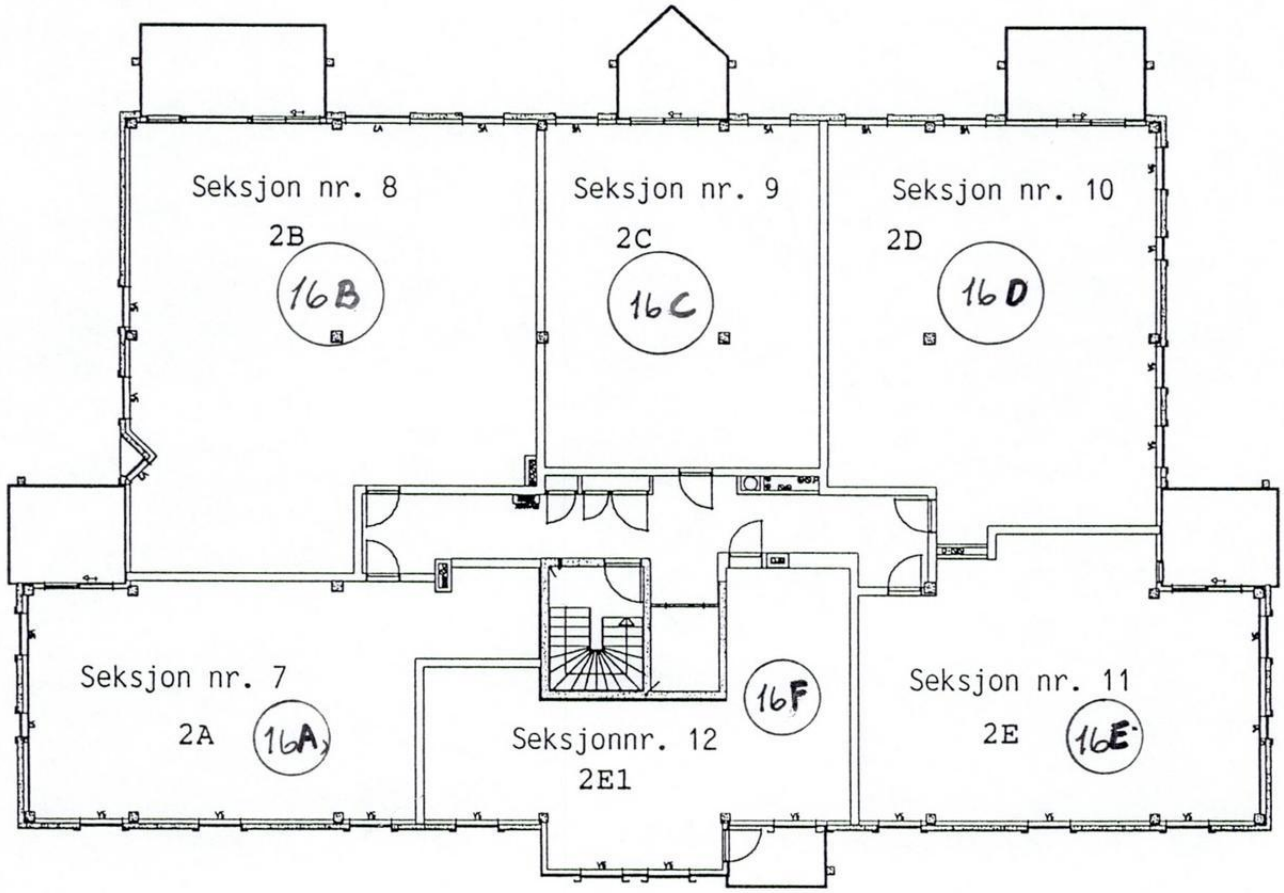
Gnr. 3020 bnr. 2680

SJØGÅRDEN PETTER WESSELS KVARTER LARVIK

2.etg.

PLAN SEKSJONERING

M=1:200 11.10.91 jwo



2. + 5. etg. er like

Vedlegg b.3

as prosjektas
RÅDGIVENDE INGENIØRER

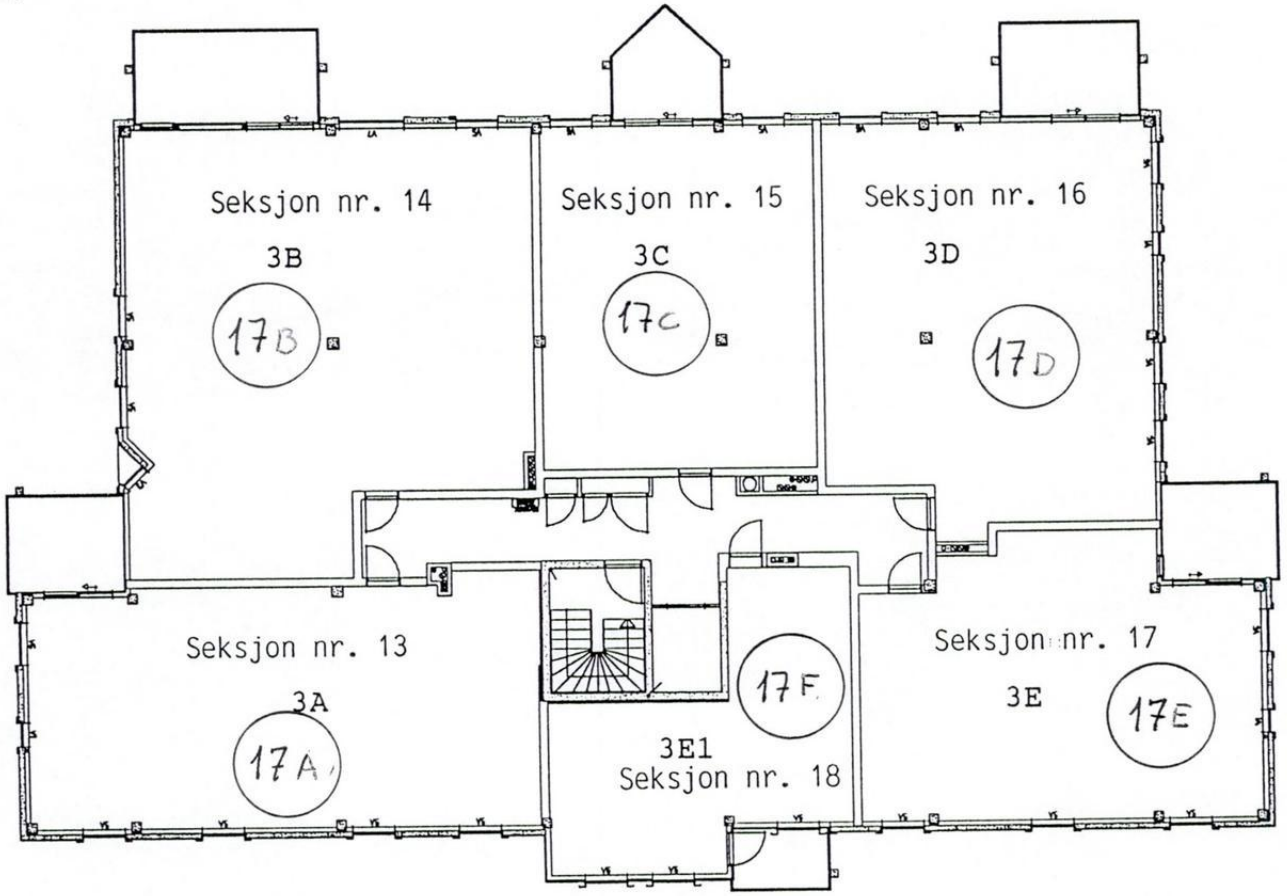
Gnr. 3020 bnr. 2680

SJØGÅRDEN PETTER WESSELS KVARTER LARVIK

3.etg.

PLAN SEKSJONERING

M=1:200 11.10.91 jwo

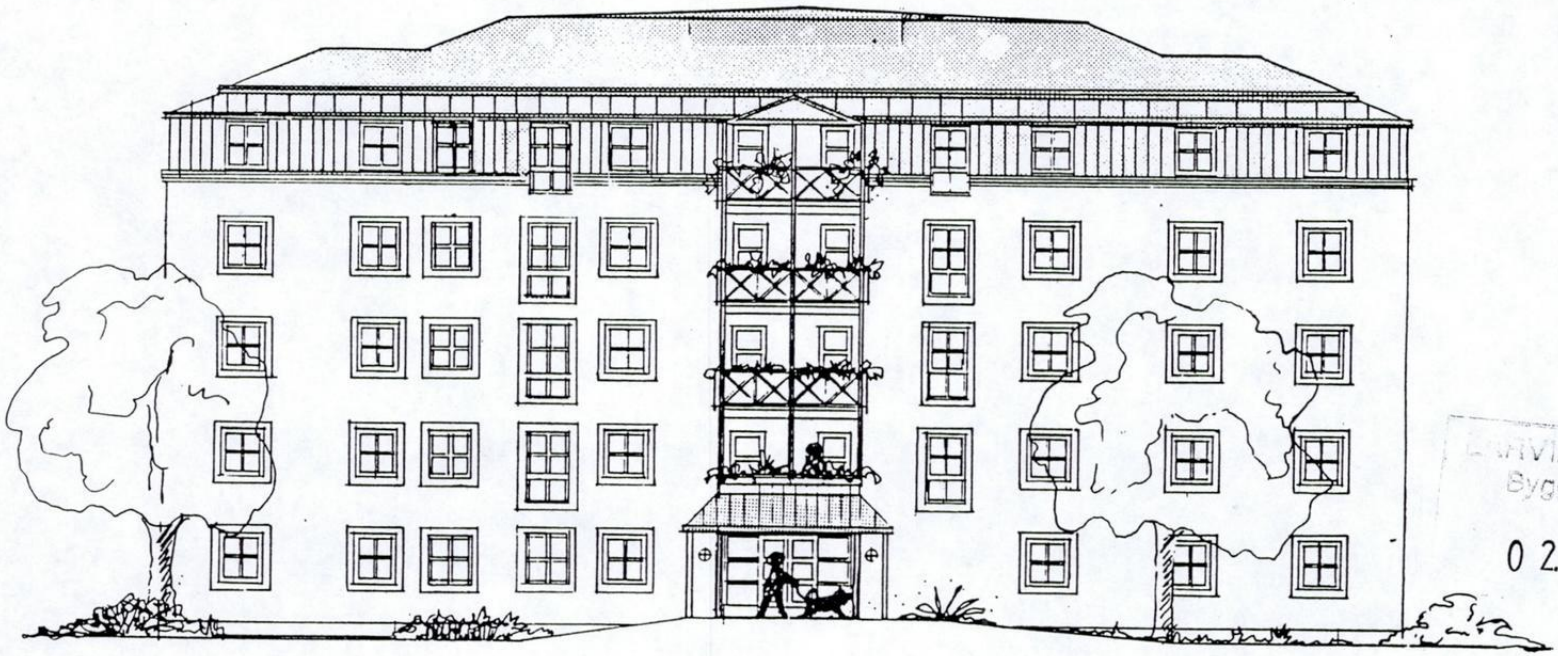


Vedlegg b.4

3. + 4. etg. er like.

as prosjektas
RÅDGIVENDE INGENIØRER

SJØGÅRDEN, LARVIK



LARVIK KOMMUNE
Byggesaksavd
02. 07. 90

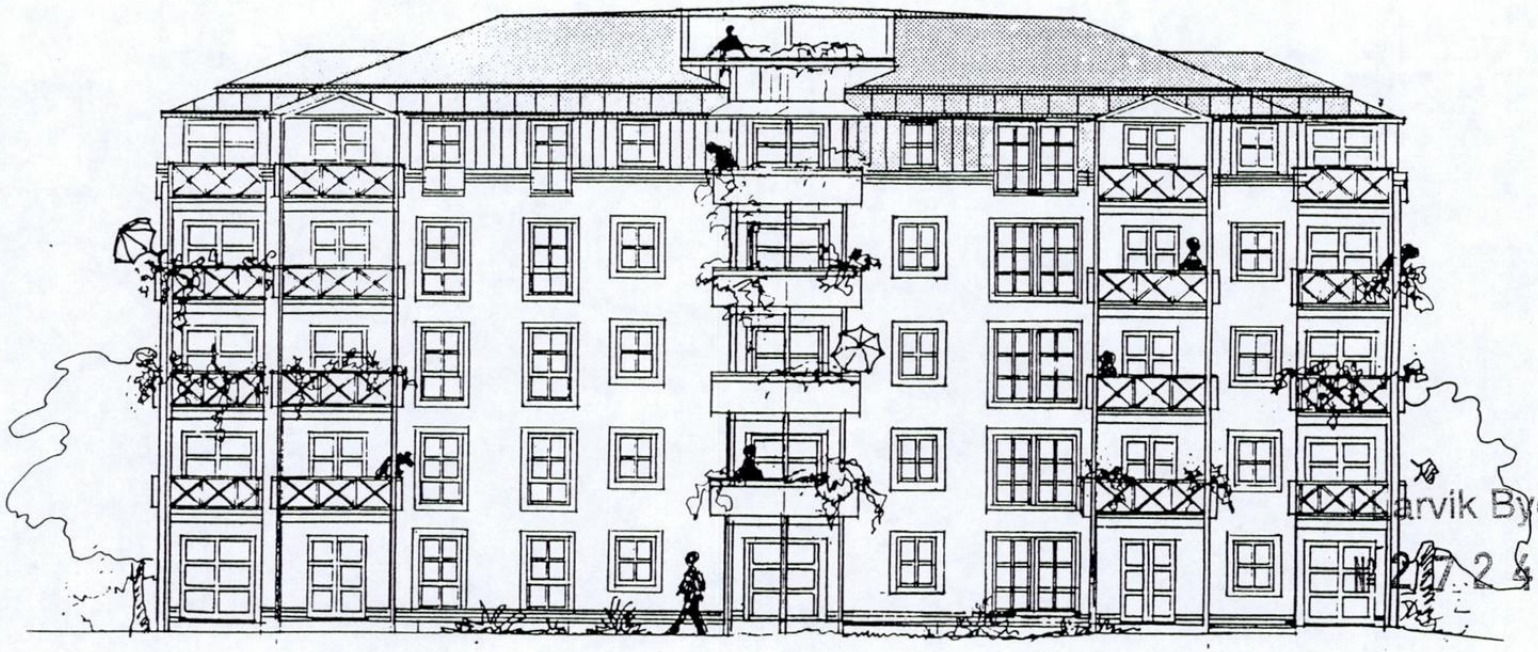
Larvik Bygn.råd
№ 2724/1990

FASADE NORD

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

as prosjektas
RÅDGIVENDE INGENIØRER

SJØGÅRDEN, LARVIK



FASADE SYD

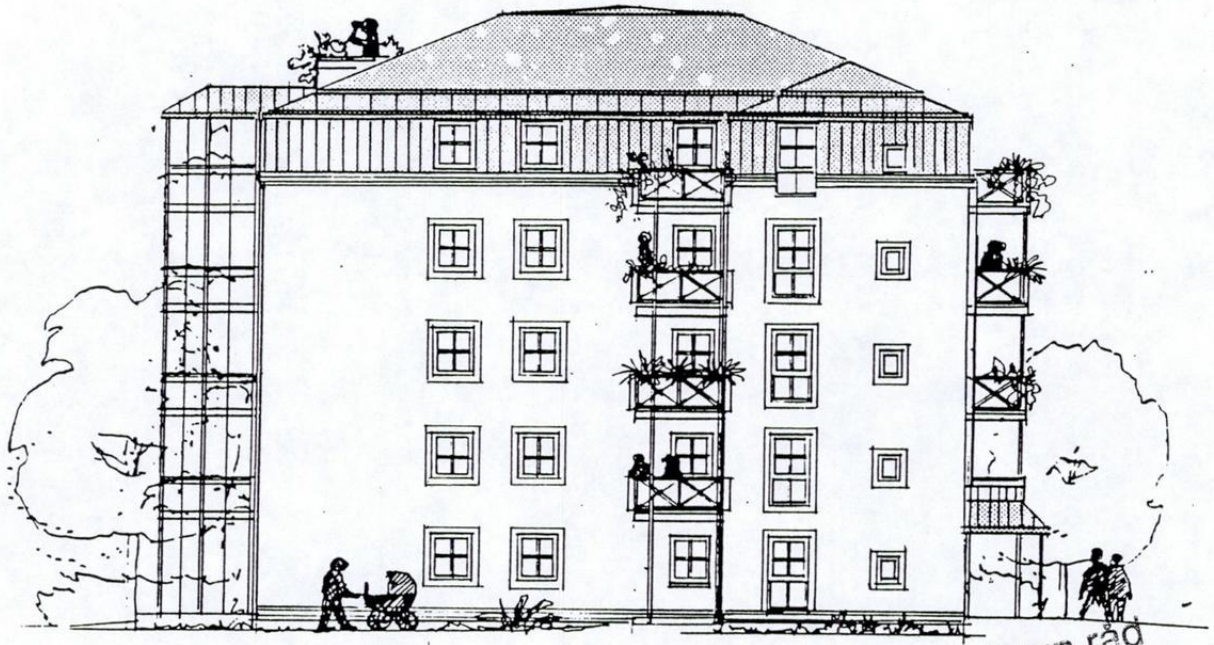
Larvik Bygn.råd
27/24/1990

Byggesaksavd.
02. 07. 90

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

as prosjektas
RÅDGIVENDE INGENIØRER

SJØGÅRDEN, LARVIK



FASADE ØST

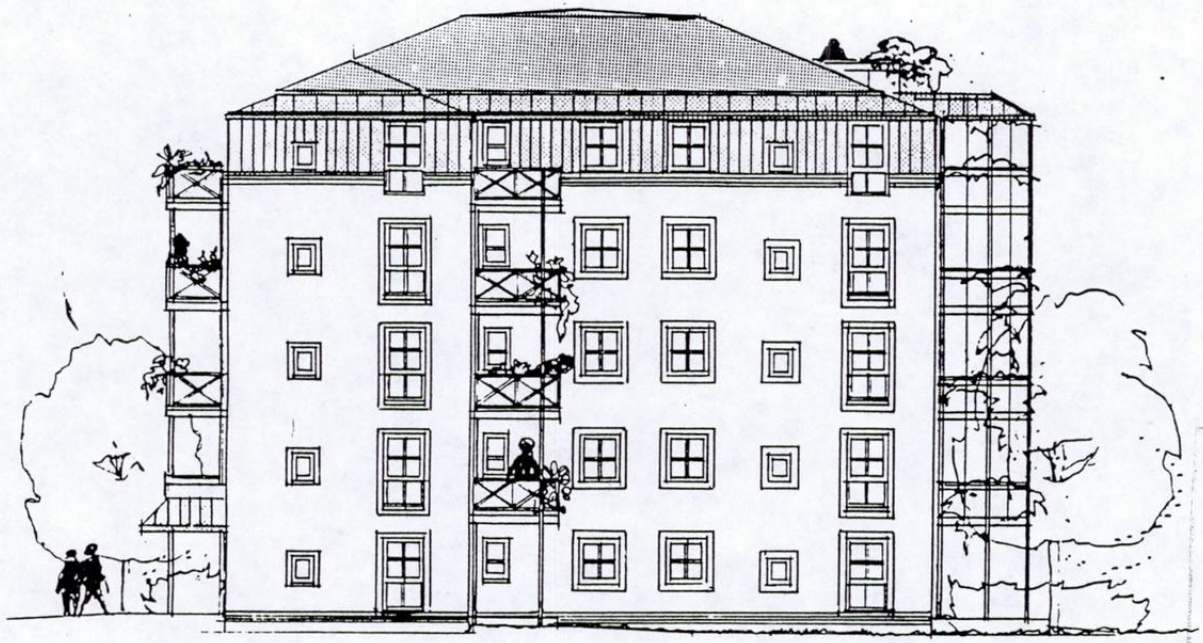
Larvik Bygn.råd
№ 2724/1990

02. 07. 90
Arkiv nr.:

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

as prosjektas
RÅDGIVENDE INGENIØRER

SJØGÅRDEN, LARVIK



FASADE VEST

LARVIK KOMMUNE
Byggesaksavd.
02. 07. 90
Jnr.:
Arkiv nr.:

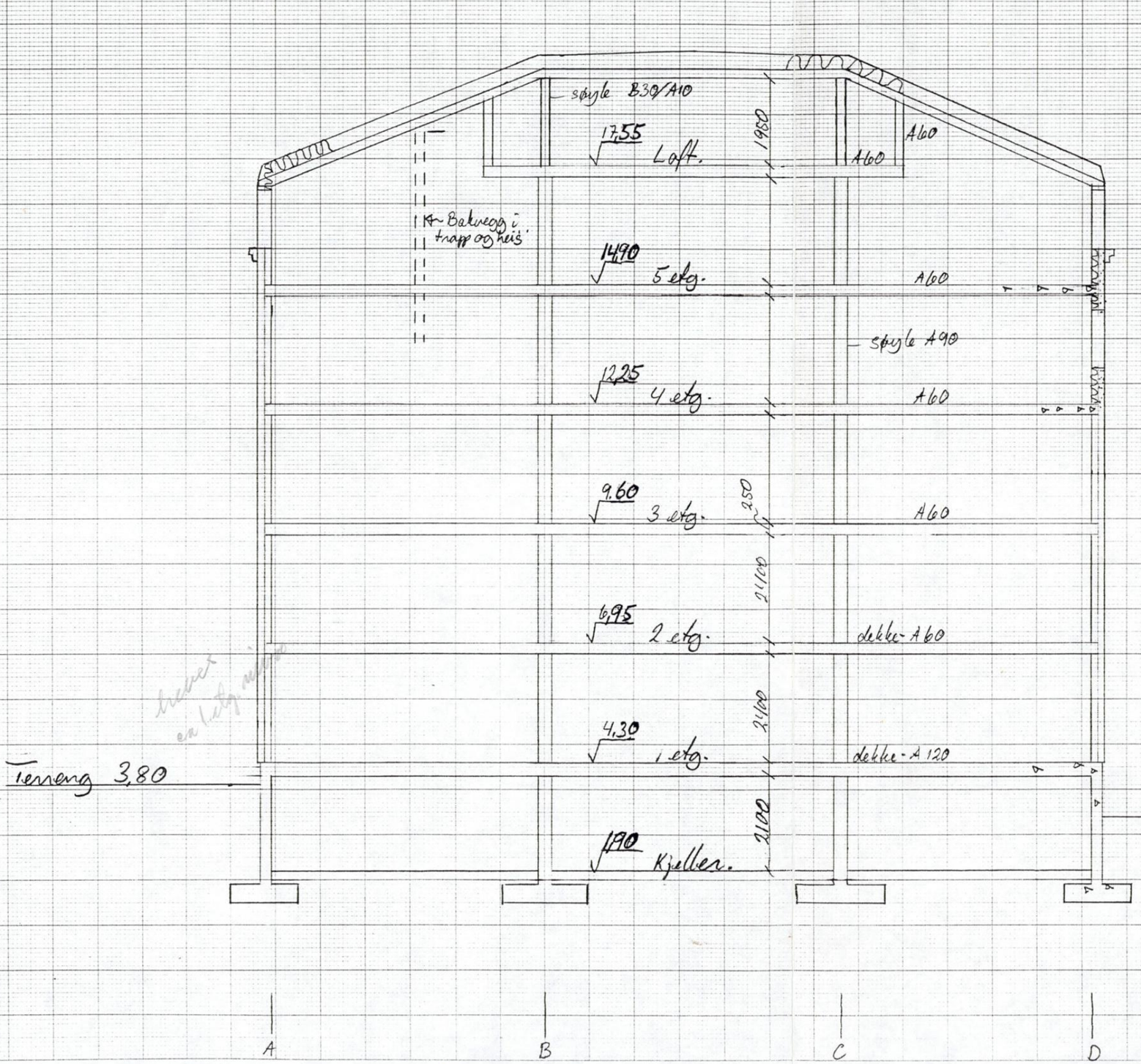
Larvik Bygn.råd
№ 2724/1990

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

as prosjektas
RÅDGIVENDE INGENIØRER

SNITT SJØGÅRDEN

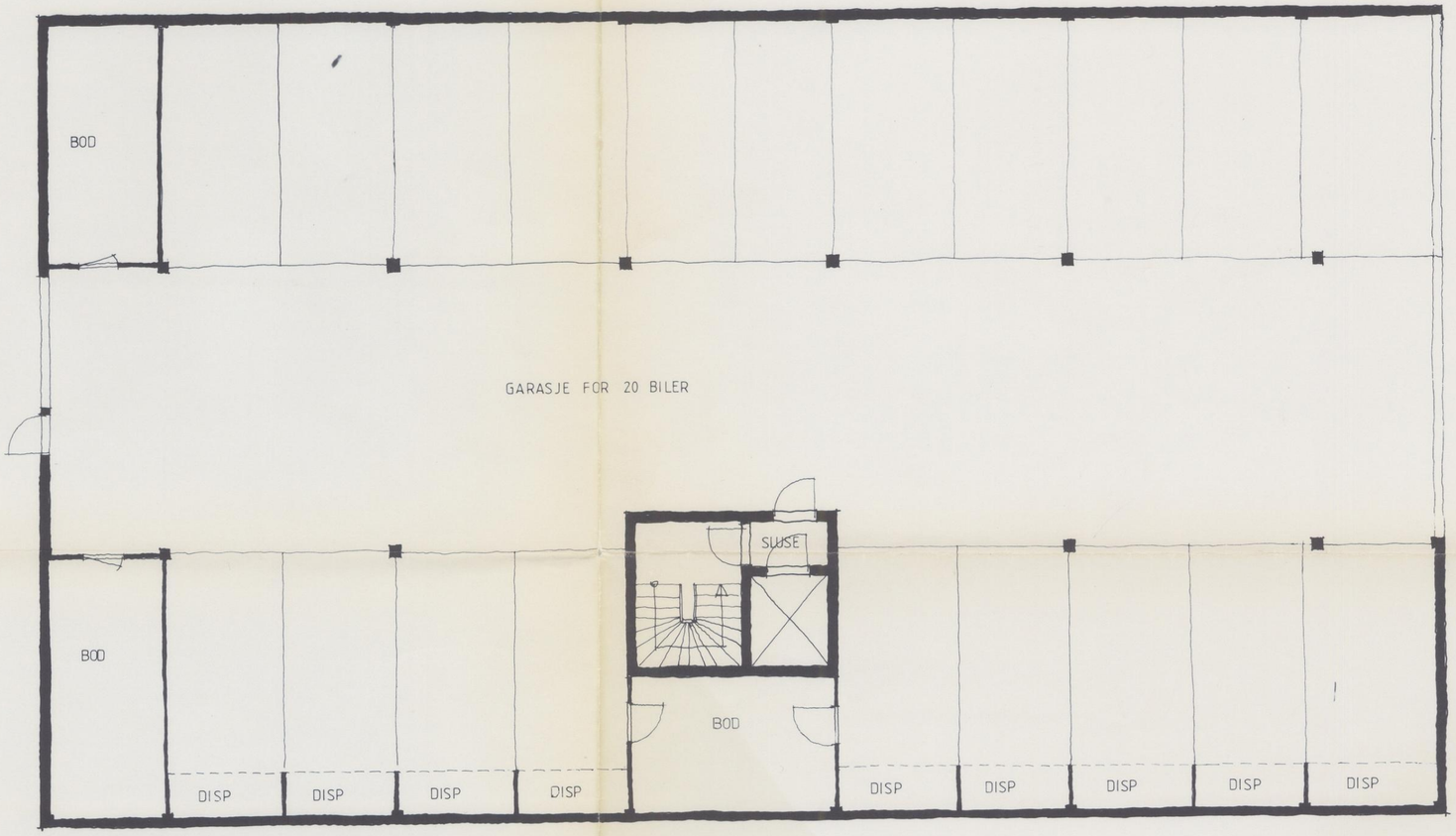
PRINSIPPSKISSE M = 1 : 100



Byggesaksavd.
02. 07. 90
Larvik Bygn.råd
№ 2724/1990

10/6-90

as prosjektas
RÅDGIVENDE INGENIØRER



Larvik Bygn.råd
№2724/1990

LARVIK KOMMUNE
Byggesaksavd.
02. 07. 90
Jnr.:
Arkiv nr.:

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

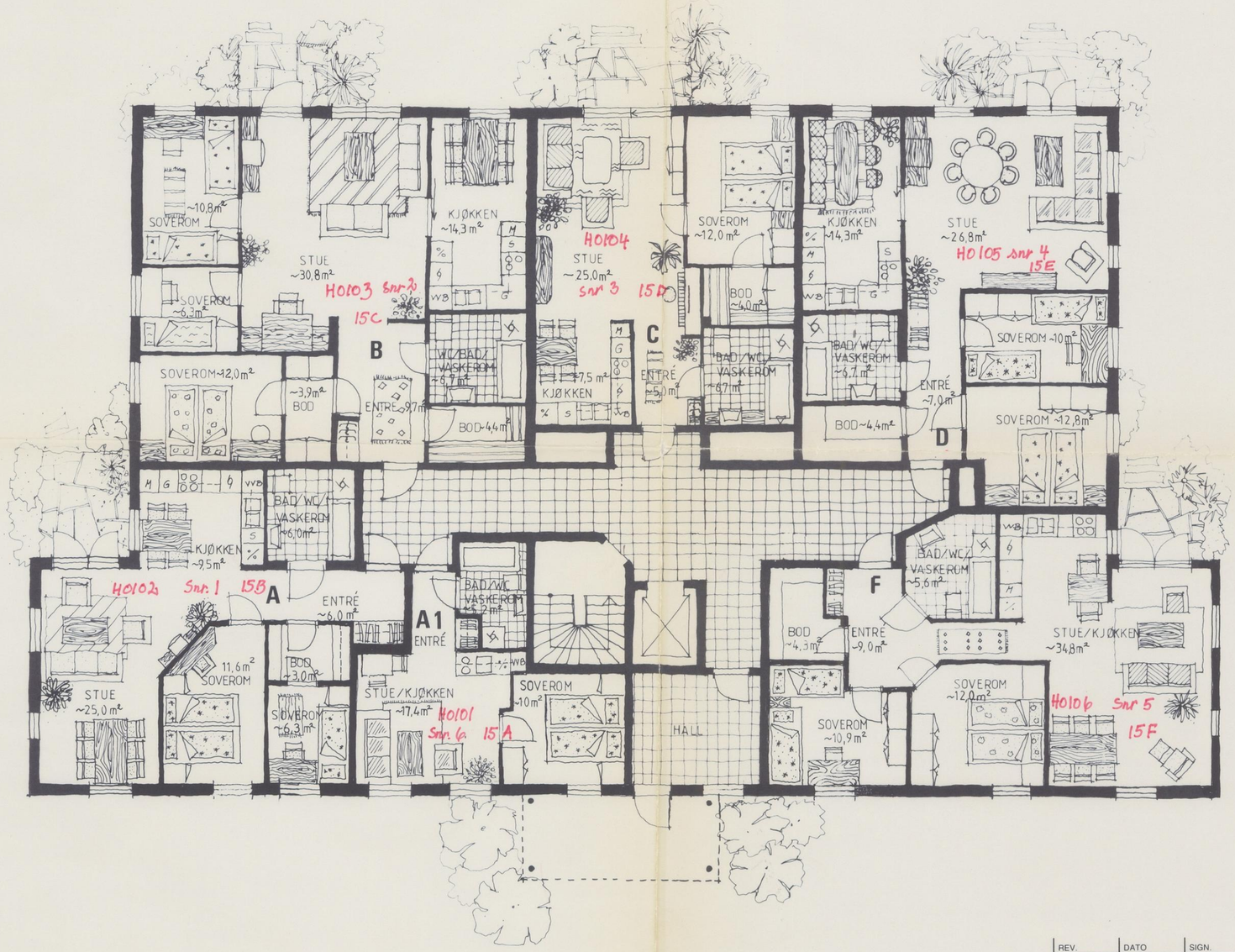
A/S PROSJEKTFINANS

SJØGÅRDEN, LARVIK.
GARASJEPLAN.

MÅL	DATO
1:100	05.03.90
	TEGN. ING
	KONSTR.
ARKIV NR. P1-55	GODKJ.
SAK NR.	TEGN. NR. / REV.
10914-10	

as prosjektas
RÅDGIVENDE INGENIØRER
3700 SKIEN TEL. (03) 52 81 33
3100 TØNSBERG TEL. (033) 20 661
1344 HASLUM TEL. (02) 53 92 68

Haugland & Lund A.s 11.87 - 500 O. R.



27,3 x 19
+ 2,8 x 6,5 x 2
12,5 x 2,8 x 2

578,7
36,4
542,3

70,-
472,3

417,7 = leil.

66
35
104 : 4 = 26

Larvik Bygn.råd
№ 2724/1990

LARVIK KOMMUNE
Byggesaksavd.
02. 07. 90
Jnr.:
Gnr./Bnr.:

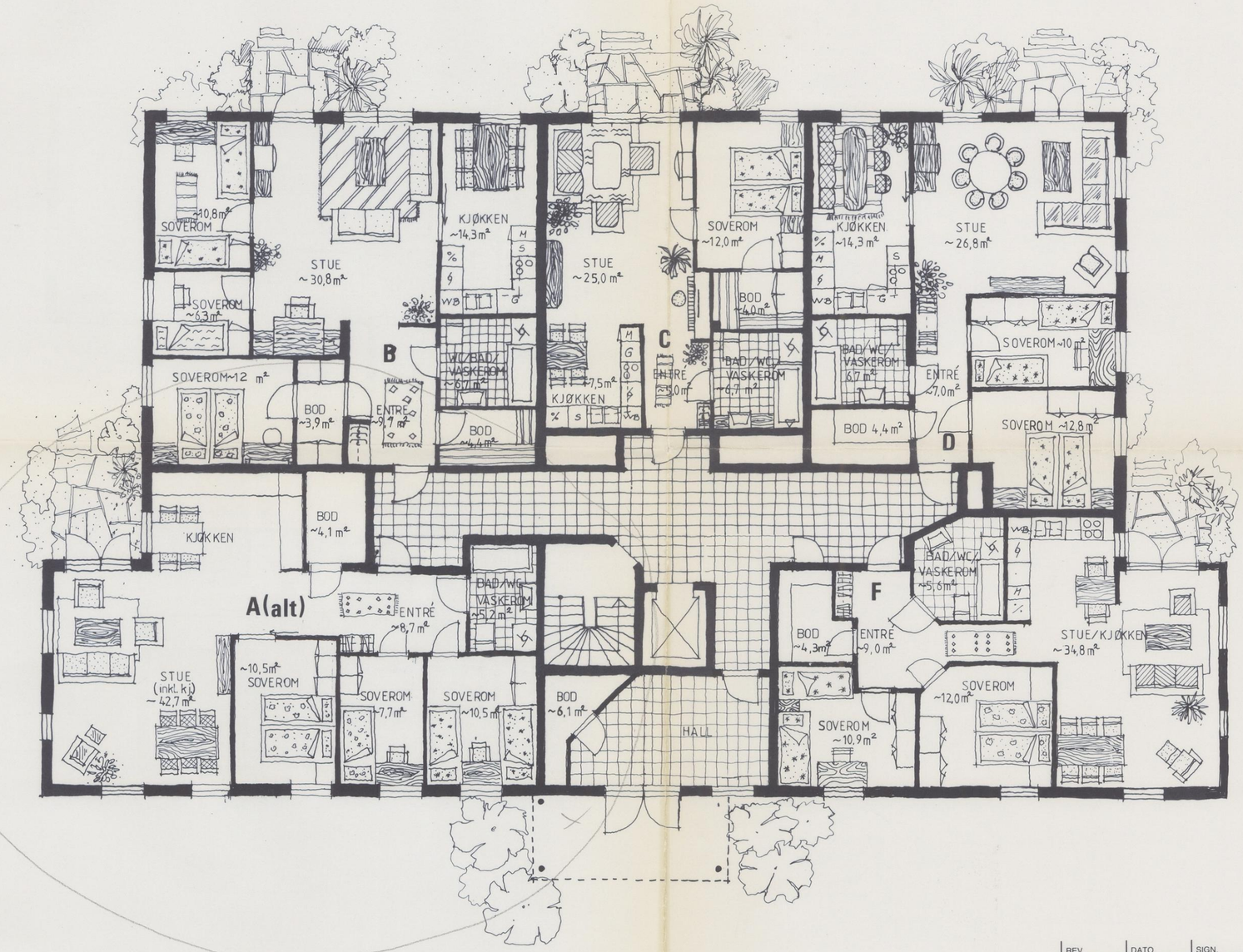
REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

A/S PROSJEKTFINANS

SJØGÅRDEN, LARVIK.
PLAN 1 ETG.

MÅL	DATO
1:100	06.03.90
	TEGN. ING
	KONSTR.
ARKIV NR. P1-56	GODKJ.
SAK NR.	TEGN. NR. / REV.
10914-11	

as prosjektas
RÅDGIVENDE INGENIØRER
3700 SKIEN TEL. (035) 28 133
3100 TØNSBERG TEL. (033) 20 661
1344 HASLUM TEL. (02) 53 12 80



Larvik Bygn.råd
№ 2724/1990

LARVIK KOMMUNE
Byggesaksavd.
02. 07. 90
Jnr.:
Arkiv nr.:

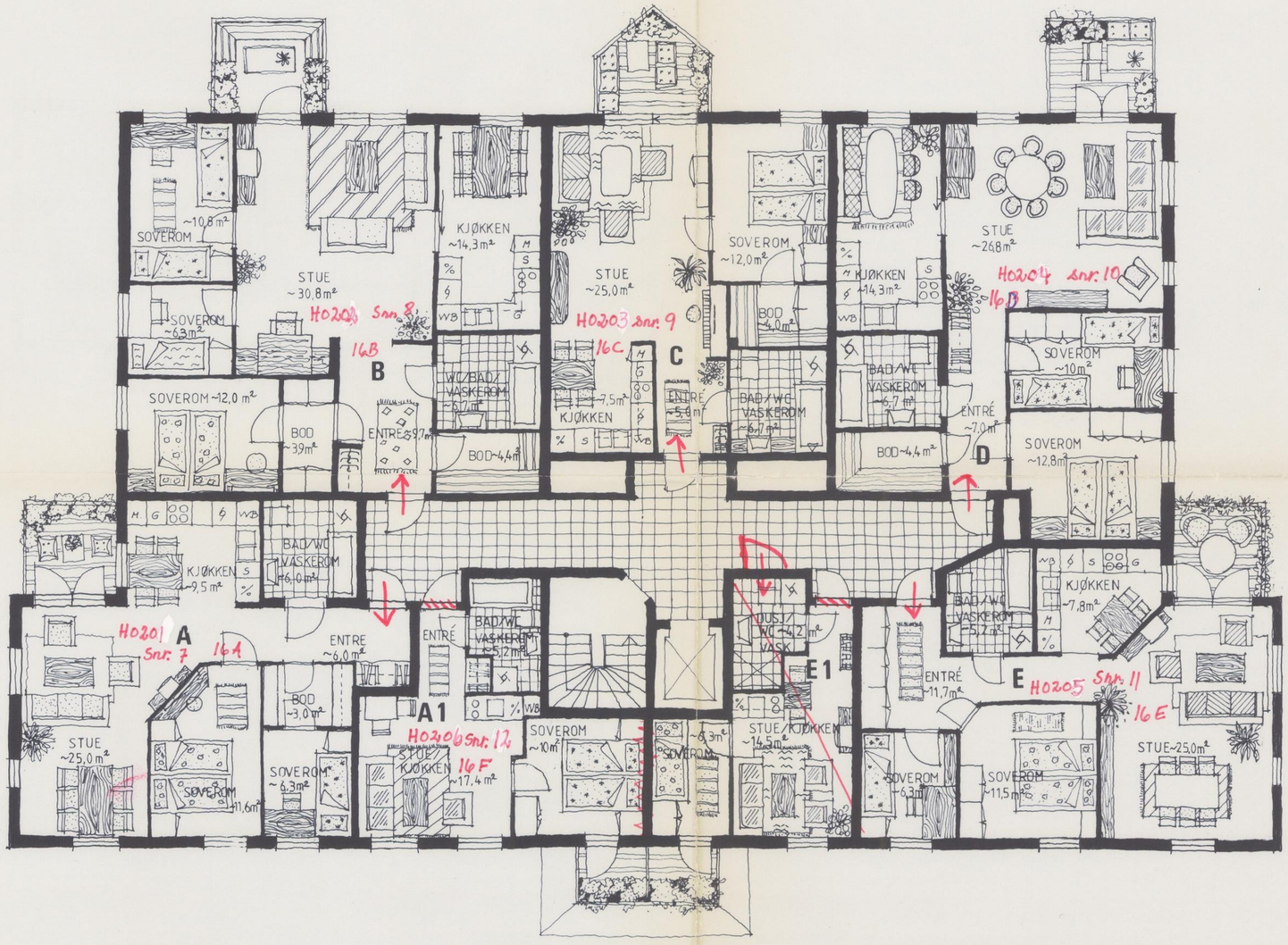
REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

A/S PROSJEKTFINANS

SJØGÅRDEN, LARVIK.
ALT. PLAN 1.ETG.

MÅL	DATO
1:100	06.0390
	TEGN. ING
	KONSTR.
ARKIV NR. P1-57	GODKJ.
SAK NR.	TEGN. NR. / REV.
10914-12	

as prosjektas
RÅDGIVENDE INGENIØRER
3700 SKIEN TEL. (035) 28 133
3100 TØNSBERG TEL. (033) 20 661
1344 HASLUM TEL. (02) 53 12 80



Tegning er ikke i somsvar med seksjoneringen.

Larvik Bygn.råd
№ 2724/1990

LARVIK KOMMUNE
Byggesaksavd.
02. 07. 90
Jnr.:
Arkiv nr.:

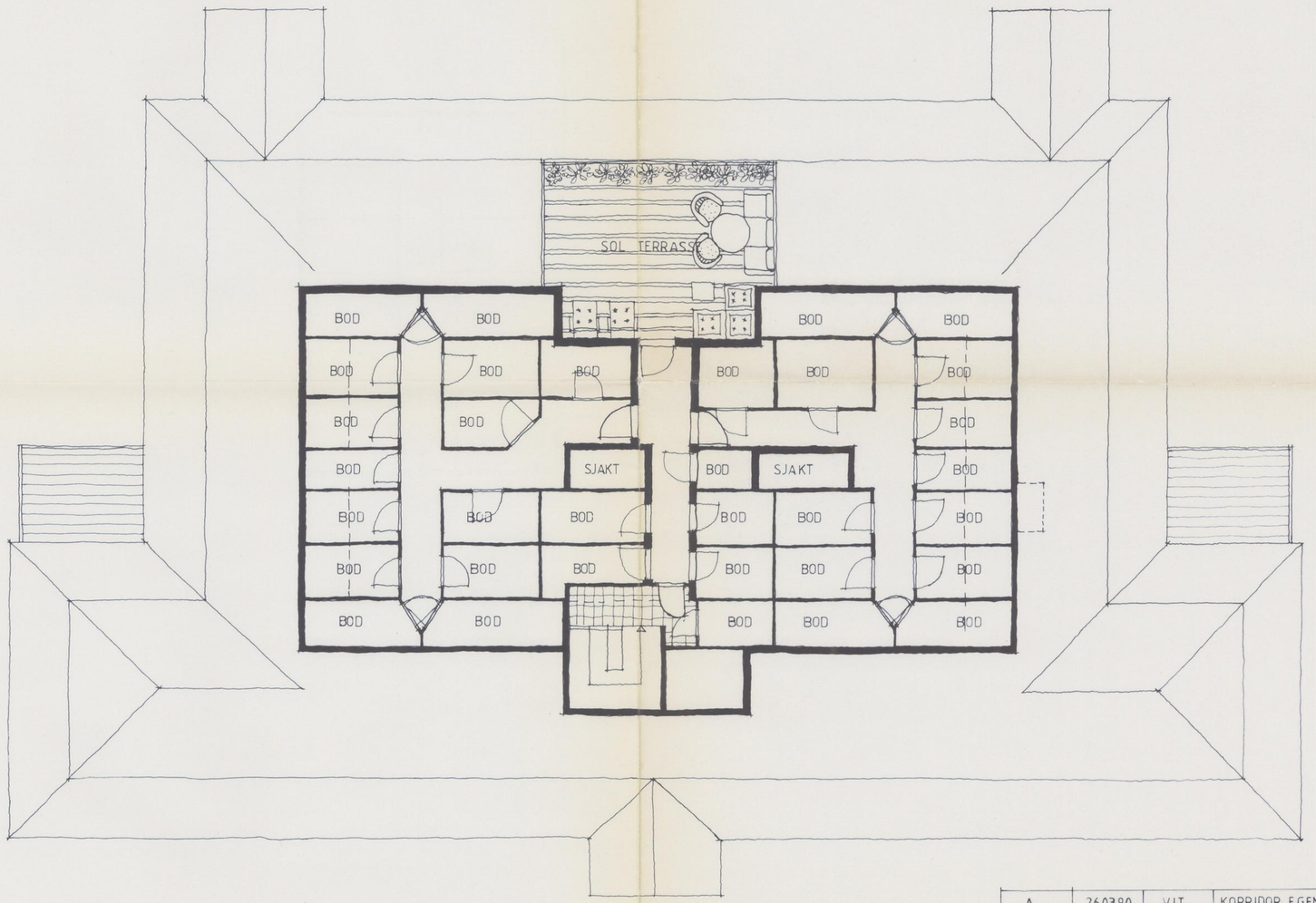
REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

A/S PROSJEKTFINANS

SJØGÅRDEN, LARVIK.
PLAN 2,3,4 OG 5 ETG.

MÅL 1:100 | DATO 06.03.90 | TEGN. ING | KONSTR. | ARKIV NR. P1-58 | GODKJ. | SAK NR. 10914-13 | TEGN. NR. | REV.

a/s prosjektas
RÅDGIVENDE INGENIØRER
3700 SKIEN TEL. (035) 28 133
3100 TØNSBERG TEL. (033) 20 661
1344 HASLUM TEL. (02) 53 12 80



18·9
162·3
486

Larvik Bygn.råd
№ 2724/1990

LARVIK KOMMUNE
Byggesaksavd.
02. 07. 90
Jnr.:
Arkiv nr.:

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
A	26.03.90	VIT	KORRIDOR EGEN BRANNCELLE.

A/S PROSJEKTFINANS

SJØGÅRDEN, LARVIK.

PLAN LOFTSETG.

MÅL 1:100 | DATO 05.03.90 | TEGN. ING | KONSTR. | ARKIV NR. P1-59 | GODKJ. | SAK NR. | TEGN. NR. | REV. 10914-14 A

a/s prosjektas
RÅDGIVENDE INGENIØRER
3700 SKIEN TEL. (035) 28 133
3100 TØNSBERG TEL. (033) 20 661
1344 HASLUM TEL. (02) 53 12 80

Hengland & Lund A.s 11.87 - 500 - O. R

SOLTERRASSE

NETTO AREAL
21.7 m²

STØPEJERNSLUK OG Ø75
MA- AVLØPSRØR LAGT
OPPA DEKKE I ISOLASJON
(VARMEKABEL)

GARNITT KLEDNING

Ø 75 I DEKKE

2 stk VIFTER
KORRIDORER

EKSOS

NB. INSPEKSJONSLUKER BS
SE OGSA TEGN.-56

LT KLEES INNV.
I SJAKT m/
2 LAG GIPSPL.

50 mm PAFORING
OVER TAK

TOPP HEISESJAKT
ca. 900 mm o.f.g.

70+50(påforing) SAMMENSPIKRES

AVLØP FØRES TIL OVER TAK I EGEN LYRE

DURGOVENTIL
OPPUNDER TAK

SJAKTVEGG A60 FRA DEKKE
TIL TAK MED VENTIL 2x2M I VEGG
OPPUNDER GESIMS

Larvik Byggesak
№ 2853/1991

SJØGÅRDEN

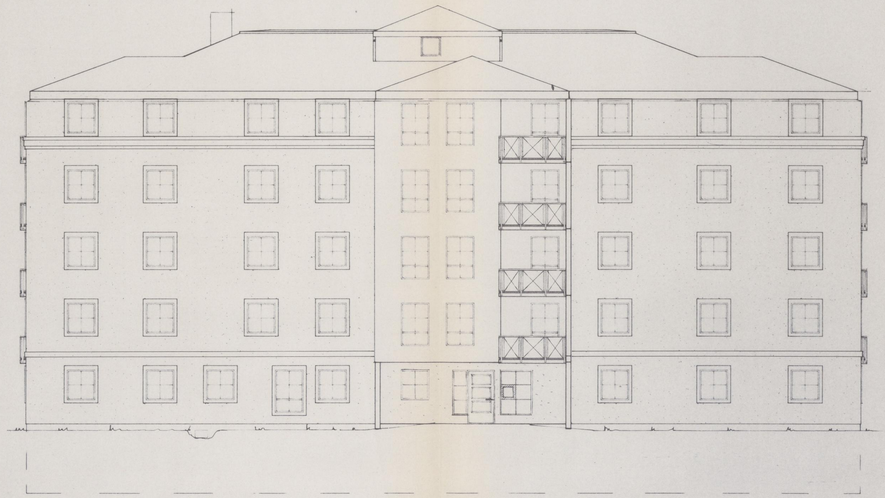
Plan Loft

1:50 JWO

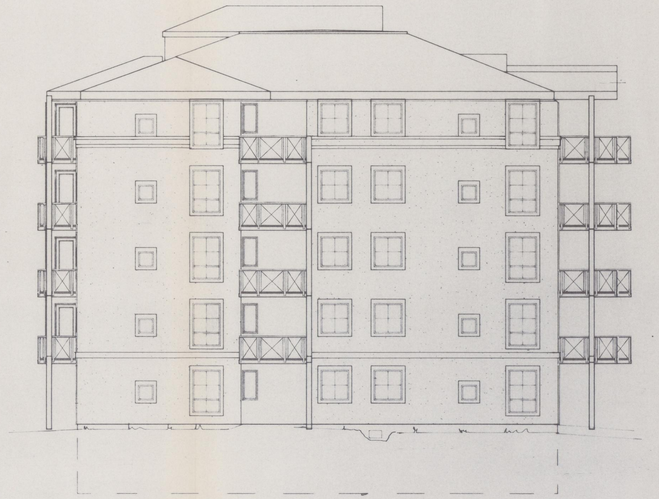
as prosjektas
RÅDGIVENDE INGENIØRER

5400 4800 5400

3 4 5 6



FASADE MOT GARDSPLASS



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SJØEN

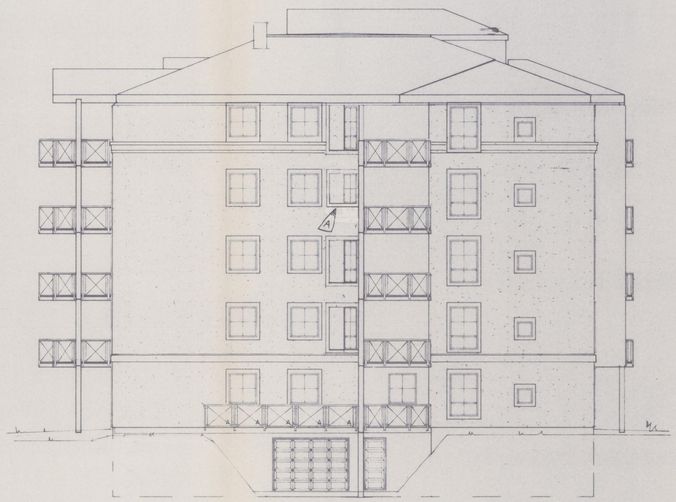
100 x 250 x 500 mm LECA + 10 mm fuger

110 1 skift 100 x 250 x 500 mm LECA (på flasken) + 10 mm fuge
210 1 skift 200 x 150 x 500 mm U-blokk "
110 1 skift 100 x 150 x 500 mm LECA (på flasken) "

8060 31 skift 100 x 250 x 500 mm LECA + 10 mm fuger

260 1 skift 150 x 250 x 250 mm U-blokk + 10 mm fuge

2600 10 skift 100 x 250 x 500 mm LECA + 10 mm fuger



FASADE MOT ØST

REV.	DATO	SIGN	KORREKSJON
A	05.04.91		Fjernet runde hull i rekkverksplater. NISJE FASADE ØST

AS PETER WESSELS KVARTER
SJØGÅRDEN, LARVIK
DAK-FASADER

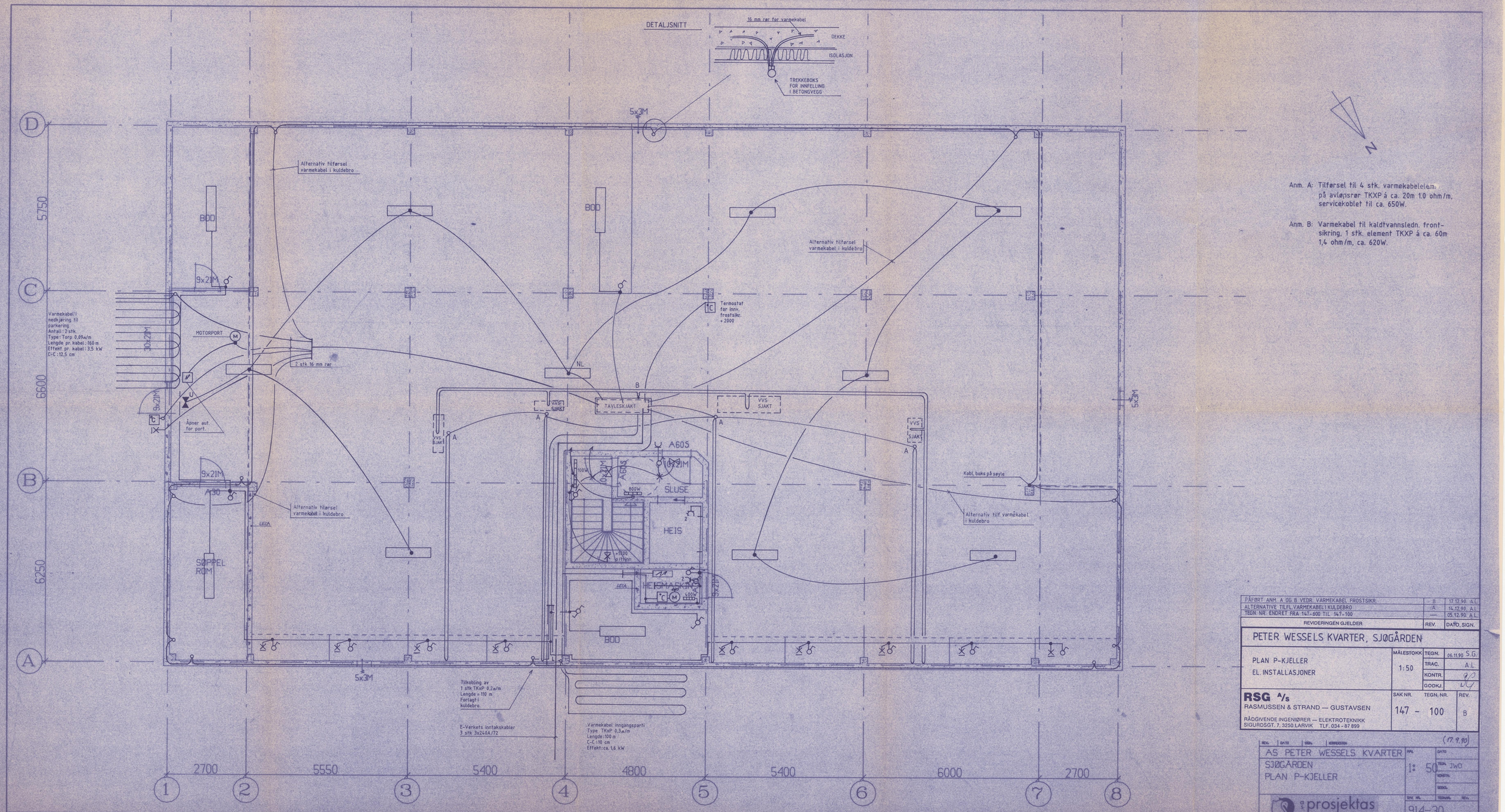
MÅL 1:100 | DATO 5.3.91 | TEGN JWO | KONTR | ARK. NR. 323 | GODKJ | SAK NR. 914-28/ | TEGNINGS NR. | REV.

prosjektas RÅDGIVENDE INGENIØRER

arkitektkontoret Børve og Borchsenius as

dato : 19.03.91

tegn.nr. 002



N

Anm. A: Tilførsel til 4 stk. varmekabelelem. på avløpsrør TKXP á ca. 20m 1.0 ohm/m, servicekoblet til ca. 650W.

Anm. B: Varmekabel til kaldtvannsledn. frostsikring, 1 stk. element TKXP á ca. 60m 1,4 ohm/m, ca. 620W.

REVIDERINGEN GJELDER	REV.	DATO, SIGN.
PÅFØRT ANM. A OG B VEDR. VARMEKABEL FROSTSIKR.	B	17.12.90 A.L
ALTERNATIVE TILFL. VARMEKABEL I KULDEBRO	A	14.12.90 A.L
TEGN. NR. ENDRET FRA 147-600 TIL 147-100	—	05.12.90 A.L

PETER WESSELS KVARTER, SJØGÅRDEN

PLAN P-KJELLER
EL. INSTALLASJONER

MÅLESTOKK 1:50 | TEGN. 06.11.90 S.G. | TRAC. A.L | KONTR. | GODKJ.

RSG A/S
RASMUSSEN & STRAND — GUSTAVSEN
RÅDGIVENDE INGENIØRER — ELEKTROTEKNIKK
SIGURDSGT. 7, 3250 LARVIK TLF. 034 - 87 899

SAK NR. 147 - 100 | TEGN. NR. | REV. B

(17.9.90)

AS PETER WESSELS KVARTER
SJØGÅRDEN
PLAN P-KJELLER

MÅL 1:50 | DATO | TEGN. JWO | KONTR. | GODKJ.

a/s prosjektas RÅDGIVENDE INGENIØRER

SAK NR. 914-30 | TEGNING NR. | REV.

SOLTERRASSE

TAKSTOL C 600
-74

SJAKT A

SJAKT B

SJAKT CD

SJAKT E

SJAKT E1

STIKKSPERRER
48×148/123

OPPLEGG PÅ PREFAB.

LT 55-250 C 600

LT 55-200 C 600

LT 115-500

LT 115-400

LT 115-333

LT 115-300

LT 90-300

LT 90-200

LT 90-100

LT 55-200 C 400

LT 58-200 C 400

LT K3-300/346/300 C 600

LT 115-100

LT 115-200

LT 115-350

LT 115-360

LT 18-333

LT 90-350

LT 90-400

LT 90-450

OK + 18.984

OK + 18.965

OK + 18.997

UK 19.32

UK + 19.018

UK + 18.37

UK 18.32

UK 19.02

UK 18.02

OK + 19.018

OK + 18.198

OK + 18.137

OK + 18.198

OK + 18.137

OK + 18.198

OK + 18.137

Larvik kommune
Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 12.06.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	3020	**Bruksnr.**	2680	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	26

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Larvik brann og redning

Larvik kommune

Informasjon om nedgravde oljetanker

Larvik brann og redning har avsluttet utlevering av opplysninger om nedgravde oljetanker.

1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger og næringsbygg i Norge. Med oppvarming menes ikke bare oppvarming av rommene, men også av varmtvannet og ventilasjonsluften i bygningen.

I henhold til lokal forskrift skal oljetanker som ikke lenger er i bruk fjernes
https://lovdata.no/forskrift/2018-10-24-1630

Det er eier av bygget (grunneier) er ansvarlig for oljetanken, og for å sikre at oljetanken er i betryggende stand. Eier av bygget er også ansvarlig for skadene en oljelekkasje forårsaker om tanken går lekk. Les mer om dette på våre hjemmesider

Du kan lese mer om forbudet og detaljer om rensing og fjerning av oljetanker på oljefri.no

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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