

Egenerklæring

Alkeveien 16, 3290 STAVERN

12 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Alkeveien 16	Alkeveien 16	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

27.10.2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hele tiden.

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

Haugen, Grete

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Tak, yttervegg og fasade

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

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Fukt og vannlekkasje i den innerste boden.
Vann rent inn i garasjen fra garasjeporten. Vannpumpen virket ikke som den skulle.
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv omfanget**
Lekkasje utenfra langs rør i taket til 2 boder inne i den ene bodseksjonen, ble jeg fortalt.
Har ikke kjennskap til omfanget da jeg var på ferie.
Og fukt pga dårlig ventilasjon i den delen jeg har min bod. Det ble satt inn avfukter der.
- 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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Jeg er ikke helt sikker i ja, på dette svaret. Men i og med at det er plager med fukt i den innerste bod delen, og det settes inn avfukter der, antar jeg det er noe som ikke fungerer som det skal.

Min erfaring er, at feil på bygget alltid blir rettet opp når de har tid.

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

Beskriv omfanget

På grunn av fukt i kjellerboden min har koffert og andre eiendeler vært fulle av mugg.

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Vet ikke når, men det ble vel gjort før utbyggerne startet?

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Kanskje for noen? Det bygges nye blokker på østsiden av min leilighet. Selv syntes jeg ikke det berører min leilighet i særlig grad, da sjø utsikten ikke er blitt berørt. Og det er lunere når det blåser.

Det blir og etter hvert mye penere i området med grønntanlegg, busker og fine stier rundt sjøen.

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?

Felleskostnadene øker gjerne noe årlig. Også blant annet pga økte kommunale avgifter. Samt renteendringer. Vet ikke hvor mye.



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

Haugen, Grete

Date

2025-12-12

Identification

 **bankID** Haugen, Grete



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Haugen, Grete

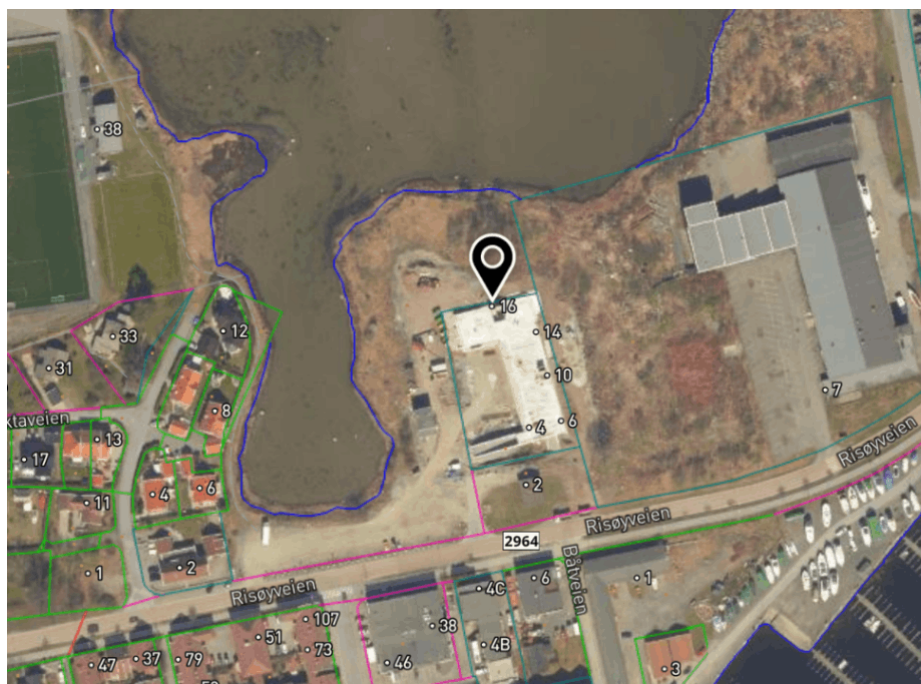
12/12-2025
17:13:30

BANKID

Tilstandsrapport

 Leilighet i flermannsbolig
 Alkeveien 16, 3290 STAVERN
 LARVIK kommune
 # gnr. 5001, bnr. 846
 # Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 22.03.2024

Rapportdato: 25.03.2024

Oppdragsnr.: 20166-1718

Referansenummer: FS2284

Autorisert foretak: Schau Takst ASX

Sertifisert Takstingeniør: Einar Schau



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Schau Takst AS

Rapportansvarlig

Einar Schau

einar@schau.no

480 48 000



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg 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 eksemplarframstilling 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 straktiltak 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

GENERELT

Toroms andelsleilighet over ett plan beliggende i 1.etg av nytt borettslag i Stavern. Bygget ble ferdigstilt i 2023 og leiligheten tilstandsrapporten gjelder framstår å være begrenset brukt i det medgått året. Full reklamasjonsrett foreligger. Selger opplyser at 1.års befarings vil foregå våren 2024.

PLANLØSNING OG INNVENDIGE OVERFLATER

Planløsningen består av entrè, vaskerom/teknisk rom, stue, 1x soverom, kjøkken, mellomgang ved bad, samt dusjbad. I kjeller finnes en 5.5kvm stor bod i tillegg til biloppstillingsplass.

De innvendige overflater består eksempelvis av enstavs eikeparkett og fliser på gulv, samt sparklet og malt gips på vegger og i himlinger. Boligen besitter normalt god innvendig standard - slitasjegraden er minimal. Det oppgis å ville bli utbedret enkelte detaljarbeider ved ettårskontroll som er planlagt innen nær framtid.

BYGGEMETODE

Bygget er oppført av tradisjonelle bygningsteknisk metoder med støpte betongkonstruksjoner i garasjekjeller og deler av bærende elementer. Deler av fasader kledd med trepanel, samt er vinduer og terrassedører av tradisjonell kvalitet med isolerglass og fabrikkmalte overflater. Ca 18kvm stor hellelagt platting utenfor kjøkken/stue hvor hellene ligger direkte på terrengnivå.

KJØKKEN OG VÅTROM

Kjøkken beliggende i åpen løsning med stue og framstår i nær den stand om forelå ved ferdigstilling - ingen slitasje av betydning. Bad med flislagt gulv og dusjnise hvor gulv er senket i forhold til gulvet forøvrig. Ingen tegn til fuktproblematikk er avdekket. Se eget punkt for ytterligere omtale av våtrommet.

TEKNISK ANLEGG

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Røranlegg er i sin helhet montert av fagpersoner og ingen tegn til lekkasjer registrert. Boligens el. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men opplyses å være som da anlegget ble montert av fagpersoner. Oppvarming av leiligheten i form av vannbåren gulvvarme - undertegnede har ikke kjennskap til hva som er varmekilden for anlegget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

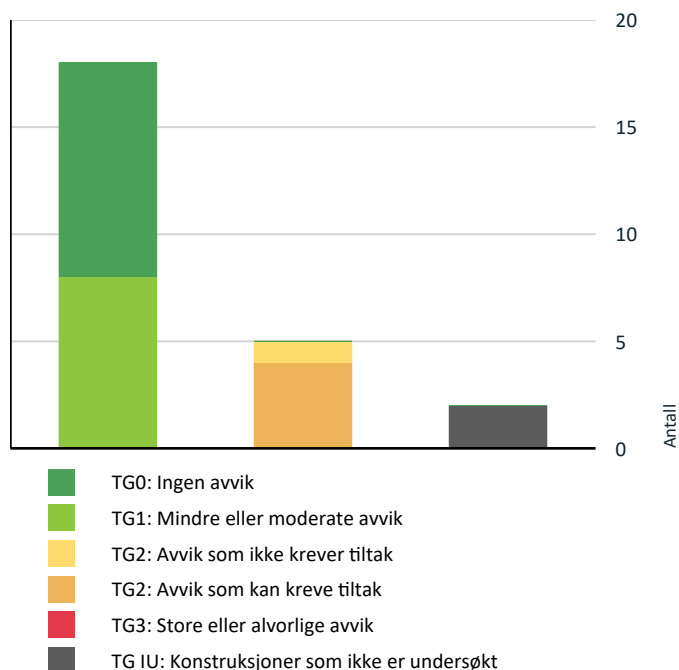
[Gå til side](#)

Leilighet i flermannsbolig

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

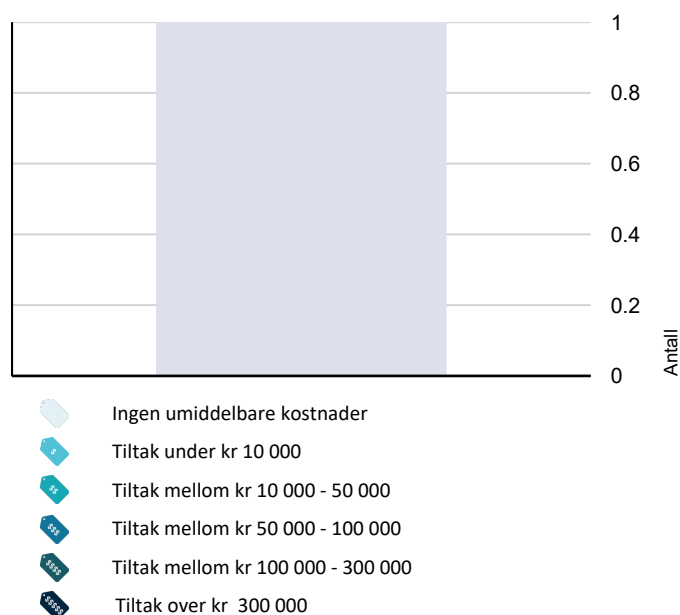
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i flermannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Dusjbad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I FLERMANNSBOLIG

Byggeår
2023

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med fabrikkmalt rammeverk og isolerglass fra byggeår. Som nye. Ingen slitasje.

Dører

Terrasseskyvedør med trelags isolerglass fra kjøkken til utvendig platting. Som ny.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ca 18kvm stor hellelagt platting utenfor kjøkken/stue. Hellene ligger direkte på terrengnivå. Ingen form for rekkverk/høyere avskjerming.

INNENDIG

Overflater

Gulv av enstavs eikeparkett og fliser.
Vegger av sparklet og malt gips.
Himling av sparklet og malt gips.

Boligen besitter normalt god innvendig standard - slitasjegraden er minimal.
Skade i et gipshjørne på høyre side av vindu på soverom.

Det oppgis å ville bli utbedret enkelte detaljarbeider ved ettårskontroll som er planlagt innen nær framtid.

Radon

Undertegnede har ikke kjennskap til hvorvidt bygget har underliggende radonsikring mot grunn, men da dette var forskriftskrav på byggetidspunktet er det å forvente at dette er korrekt utført. Radonmåling ikke foretatt - dog skal det presiseres at det heller ikke er krav om dette selv om tilstandsrapporten etterspør dette.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Kombinert vaskerom/bod/teknisk rom med dør fra gang. Rommet er i opprinnelig stand fra byggeår.

Rommet er som nytt og full reklamasjonsrett foreligger.

Dokumentasjon ikke framlagt, dog er det oppgitt å finnes FDV-dokumentasjon som bør belyse forholdet ved våtrommet.

ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vegger av malt plater.
Himling av malte plater.

Framstår OK.

ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulv av vinylbelegg. Oppkant til vegg.
Støpt fall retning sluk.
Fallforholdet på gulvet som helhet er OK, men partier er plane.
Ingen synlig membranoppkant ved dørterskel.

I henhold til gjeldende TEK17 (Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven revisjon 2017) er det krav til 15mm membranoppkant hvis gulv utenfor våtsone er plant / gulvet har plane partier. Undertegnede kan ikke konkludere at det ikke finnes noen form for membranoppkant i form av slisse i terskel etc, men det sees ikke tegn til dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Gulvsluk av plast hvor vinylbelegg er korrekt montert under slukets klemring.

Det er ikke framlagt dokumentasjon på Utførelse av Uavhengig Kontroll på renoveringstidspunktet, men dette er det dokument som i stor grad finnes mellom prosjektets profesjonelle parter og således er det ikke naturlig at eier selv besitter dette.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det er ingen grunn til å betvile at det finnes, ei heller er det ikke uvanlig at selger selv besitter dette, men det er vel så mye rapportens instruks å belyse hvorvidt dokumentet er framlagt eller ei.

ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes opplegg til vaskemaskin, koblingsskap for trykkvann- og gulvvarme, samt ventilasjonsanlegg.

ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Rommet er ventilert via boligens ventilasjonsanlegg, samt anlagt smal tilluftspalte under dørrblad.

ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i vegg er ikke foretatt da rommet er så godt som nytt, er begrenset brukt, og full reklamasjonsrett foreligger.

ETASJE > DUSJBAD

Generell

Dusjbad i opprinnelig stand fra byggeår er bygget av fagpersoner og er i sin opprinnelige stand.

Rommet er som nytt og full reklamasjonsrett foreligger.

Dokumentasjon ikke framlagt, dog er det oppgitt å finnes FDV-dokumentasjon som bør belyse forholdet ved våtrommet.

ETASJE > DUSJBAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av malt glassfiberstrie, samt fliser på vegg i dusjsone. Himling av malte plater.

Framstår OK.

ETASJE > DUSJBAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulv av fliser. Senket gulv i dusjnise med ensidig fall retning hjørnesluk. Gulv utenfor dusj er så godt som plant. Terskelhøyde ved dør OK (ca >15mm, dog er det ikke visuelt synlig at membran er trukket opp i korrekt høyde.

9mm fall fra flis ved dørterskel til flis ved nedsenk for dusj - dette over en horisontalavstand på 182cm.
Ca 10mm fall i dusj, dette over horisontalavstand 108cm.

ETASJE > DUSJBAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hjørnesluk hvor muligens til å påvise membranløsning er begrenset, dog uten at dette tilsier at det ei er korrekt utført.

Det er ikke framlagt dokumentasjon på Utførelse av Uavhengig Kontroll på renoveringstidspunktet, men dette er det dokument som i stor grad finnes mellom prosjektets profesjonelle parter og således er det ikke naturlig at eier selv besitter dette.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det er ingen grunn til å betvile at det finnes, ei heller er det ikke uvanlig at selger selv besitter dette, men det er vel så mye rapportens instruks å belyse hvorvidt dokumentet er framlagt eller ei.

ETASJE > DUSJBAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes dusjhjørne, servant med skapinnredning, samt vegghengt toalett. Ingen tegn til synlig drengåpning / montert sensor/stengeventil for vegginnbygget toalettsisterne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være valgt alternativ løsning for lekkasjesikring av vegginnbygget toalettsisterne, men dette er ikke kjent for undertegnede.

Tilstandsrapport

ETASJE > DUSJBAD

! TG 0 Ventilasjon

Ventilasjon via boligens ventilasjonsanlegg, samt er anlagt tilluftspalte under dørbblad.

ETASJE > DUSJBAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i vegg er ikke foretatt av to årsaker;

-Vegger i dusjsone grenser mot annen enhet/fellesareal - her skal ikke hulltaking foretas.

-Da rommet er så godt som nytt, er begrenset brukt, og full reklamasjonsrett foreligger.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkken beliggende i åpen løsning med stue og framstår i nær den stand om forelå ved ferdigstillelse.

Gulv av enstavs parkett.
Vegger av sparklet og malt gips.
Himling av sparklet og malt gips.

Innredningen har fronter, skrog og benkeplate av foliert spon.
Integrerte hvitevarer av samme alder som innredning.

Trykkvannsrør av kobber og plast (rør i rør) og avløpsrør av plast – ingen lekkasjer registrert.

Sensor med vannstoppeventil er montert.
Komfyrvakt er montert.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Rommet er ventilert via ventilator over stekeovn med utblåsning til yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

På vegg i bod/teknisk rom finnes koblingsskap for rør-i-rør-system. Skapet er drenert til rom med sluk – dette medfører at prinsippet med systemet ivaretas i skapet ved en eventuelle lekkasje.

Anlegget er nytt. Full reklamasjonsrett foreligger.

! TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/PVC Disse har erfaringsmessig svært god forventet levetid. Ingen synlig tilkomst til stakeluke/lufting over tak, men det forventes å være stakemulighet via avløpsrør i garasjekjeller.

! TG 0 Ventilasjon

I bod er Flexit ventilasjonsaggregat for det balanserte ventilasjonsanlegget.
Filter etc er ikke gjennomgått - anlegget er praktisk talt nytt.

! TG 0 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbårent gulvvarmeanlegg. Skap med fordelingsstokker montert på vegg i vaskerom/teknisk rom.

Minimal teknisk vurdering av dette anlegget, men varmeanlegget er i følge selger fungerende som forventet.

Tilstandsgrad satt med bakgrunn i alder.

Anlegget er nytt. Full reklamasjonsrett foreligger.

! TG 1 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

Elektrisk anlegg i opprinnelig stand fra byggeår.

Selger oppgir at ingen arbeider ved anlegget er utført som ufaglært egeninnsats.

Det er ikke framlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

Plassering sikringsskap: på vegg i bod/teknisk rom

Alder: Byggeår

Merkede kurser / kursoversikt: Ja

Automatsikringer: Ja

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
20
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

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

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

Røykvarsler himling som undertegnede mener å være tilkoblet fast anlegg/220V, dog er ikke denne demontert og tilkoblingsløsning kan ikke konkluderes med sikkerhet.

Brannslukningsapparat finnes i leilighet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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 er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Leilighet i flermannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	57			57	18		57
Garasjekjeller		6		6			6
SUM	57	6			18		63
SUM BRA	63						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Vaskerom , Stue , Soverom , Kjøkken , Mellomgang ved bad, Dusjbad		
Garasjekjeller		Bod i kjeller	

Kommentar

Husk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For andel i borettslag kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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

Kommentar: Nybygget i 2023

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i flermannsbolig	57	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.3.2024	Einar Schau	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	5001	846		0	2998.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Alkeveien 16

Hjemmelshaver

Stavern Panorama Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STAVERN PANORAMA BORETTSLAG	930275425			Haugen Grete

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

7

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
125 885 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, 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/personvernerklæring/reservasjon/>

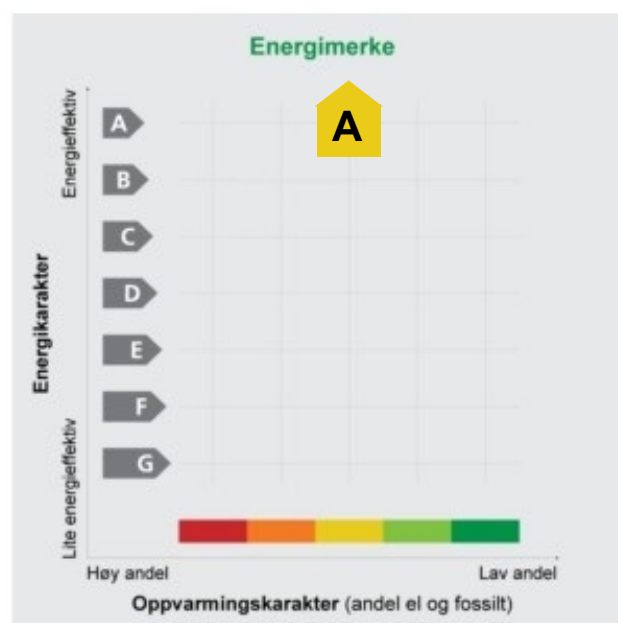
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FS2284>

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

ENERGIATTEST

Adresse	0
Postnr	3290
Sted	STAVERN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	5001
Bnr.	846
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300895846
Bolignr.	H0102
Merkenr.	9295d2bc-03fc-479e-936c-afdca106d8b8
Dato.	23.01.2023
Innmeldt av	Agnalt & Holmen AS v/ MAGNE AGNALT



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	
Ant. etg. med oppv. BRA:	81
Detaljert vegger:	0
Detaljert vindu:	Ja
	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon: Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: 0	Gårdsnr: 5001
Postnr/Sted: 3290 STAVERN	Bruksnr: 846
Bolignr: H0102	Seksjonsnr: 0
Dato: 23.01.2023 15:03:17	Festenr: 0
Energimerkenr: 9295d2bc-03fc-479e-936c-afdc106d8b8	Bygningsnr: 300895846

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	2023

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	42 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	81 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	81 m²
Totalt BRA	81 m²
Oppvarmet luftvolum	206 m³
U-verdi for yttervegger	0.19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0.00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0.13 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0.85 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21.3 %
Normalisert kuldebroverdi	0.09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	95.2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0.60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	19.01.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1.50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1.50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1.38 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	245 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21.0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22.0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0.50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1.95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1.95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3.00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1.80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5.10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0.00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1.50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0.45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0.20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1.00
Oppvarmingssystem(er)	Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0.13
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0.87
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0.20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0.80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0.94
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2.45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9.00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0.80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0.85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0.90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0.77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0.00

Klimastasjon / kilde	Sandefjord (Torp) (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.1.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.02
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Agnalt & Holmen AS
Navn person	A & H AS

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

Romoppvarming	24.5
Ventilasjonsvarme	3.8
Varmtvann	29.8
Vifter	5.0
Pumper	0.7
Belysning	11.4
Teknisk utstyr	17.5
Romkjøling	0.0
Ventilasjonskjøling	0.0
TotaltNettoEnergibehov	92.7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5,110 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	63.01 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2,297 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	59.75 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4,846 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0.0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5,110 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5,110 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	47.7 %
--------------------------------------	--------

-----	Eiendomsgrense - omtvistet	-----	Eiendomsgrense - lite nøyaktig	●	Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	-----	Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	●	Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊗	Grensepunkt - bolt
- - - - -	Hjelpelinje fiktiv	-----	Eiendomsgrense - middels nøyaktig	●	Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punktfaste	-----	Eiendomsgrense - nøyaktig	●	Grensepunkt - nøyaktig	⊞	Grensepunkt - rør
-----	Hjelpelinje vannkant	-----	Eiendomsgrense - svært nøyaktig	●	Grensepunkt - svært nøyaktig	●	Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
		-----	Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet			●	Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 998,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6540701,3	Øst	559745,8

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6540759,08	559717,59	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,31	
2	6540692,41	559731,73	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	68,15	
3	6540702,59	559777,41	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,80	
4	6540767,91	559757,95	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	68,16	

 Larvik kommune		Ferdigattest (delegert vedtak)			
		Vedtaksdato: 23.06.2023 Planutvalget saksnr: 965/23 Vår ref.: 23/85122			
Ansvarlig søker: Niamo Arkitektur AS Dronningens gate 2 3211 Sandefjord		Tiltakshaver: Stavern Odden AS c/o Alfa Eiendomsdrift AS Postboks 317 3251 LARVIK			
Ferdigattest er gitt for:					
Adresse: Alkeveien 4,6,8, 10 (bruksenhets.nr. H0101, H0201 til H0205), Alkeveien 12, 14 og 16 (bruksenhets.nr. H0101 til H0104 og H0201 til H0204)		Gårdsnr.: 5001	Bruksnr.: 846	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Bygningsopplysninger					
Bygningsnummer: 300895846		Tiltakets/ byggets art: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. m/19 leiligheter.			
Dato for søknad om ferdigattest:		13.06.2023			
Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av byggesak					
Vedtaksdato: 18.06.2021		Delegert saksnummer: 791/21 jf. journalpost 21/68675			
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.					
Informasjon om klageadgang					
Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.					
Sted: Larvik	Dato: 23.06.2023	Underskrift: Magnus Riksfjord			
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur					



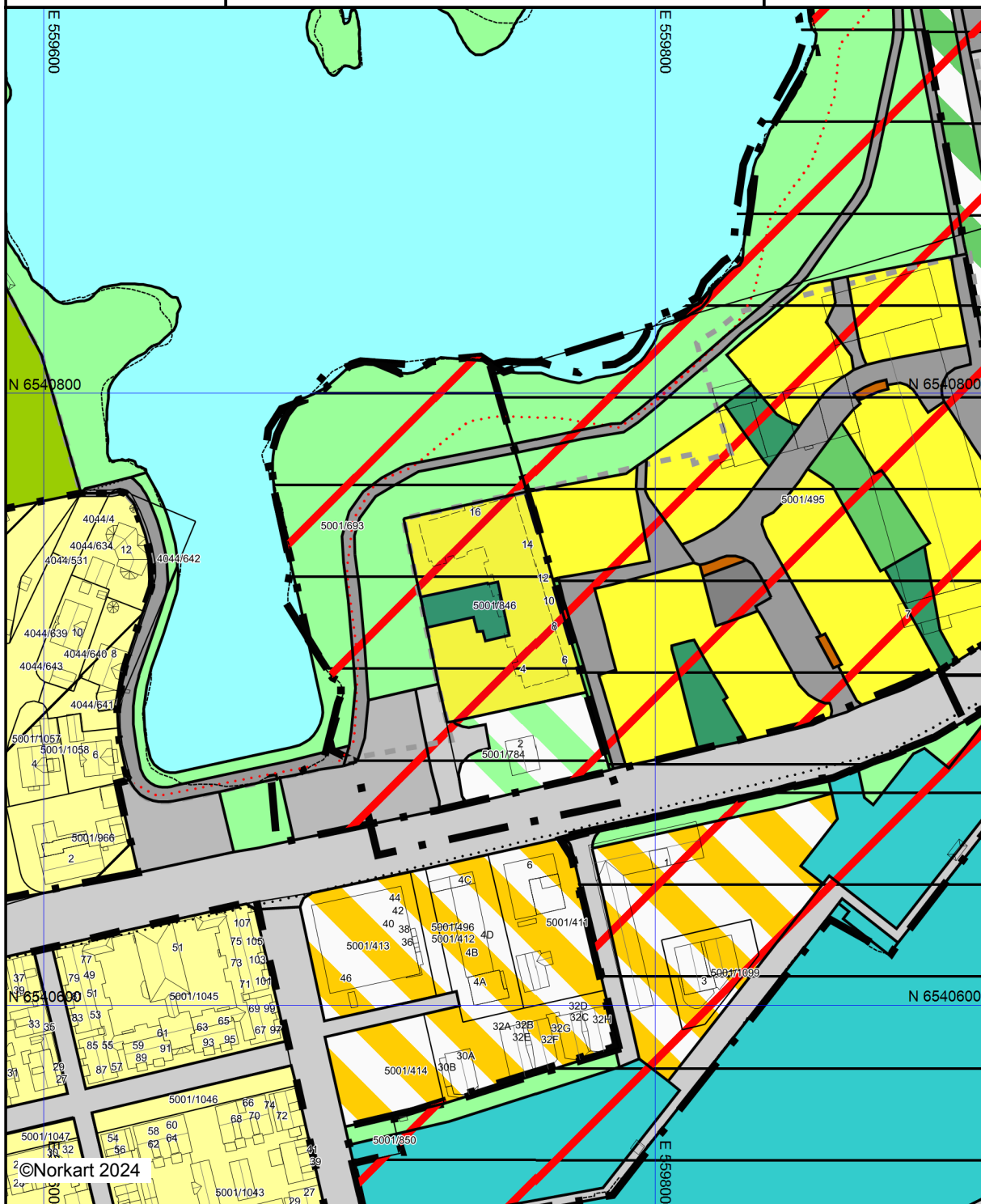
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 5001/846
Adresse: Alkeveien 16
Dato: 13.03.2024
Målestokk: 1:2000



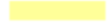
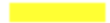
UTM-32



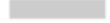
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

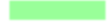
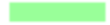
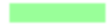
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende
-  Veg - fremtidig
-  Parkering - nåværende
-  Parkering - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - nåværende
-  Turdrag - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Friområde - fremtidig
-  Park - nåværende
-  Park - fremtidig
-  Kombinerte grønnstrukturformål - nåværende
-  Kombinerte grønnstrukturformål - fremtidig

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Farleder - nåværende
-  Småbåthavn - nåværende
-  Naturområde vann - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Annen fare
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Detaljeringssone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2)

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



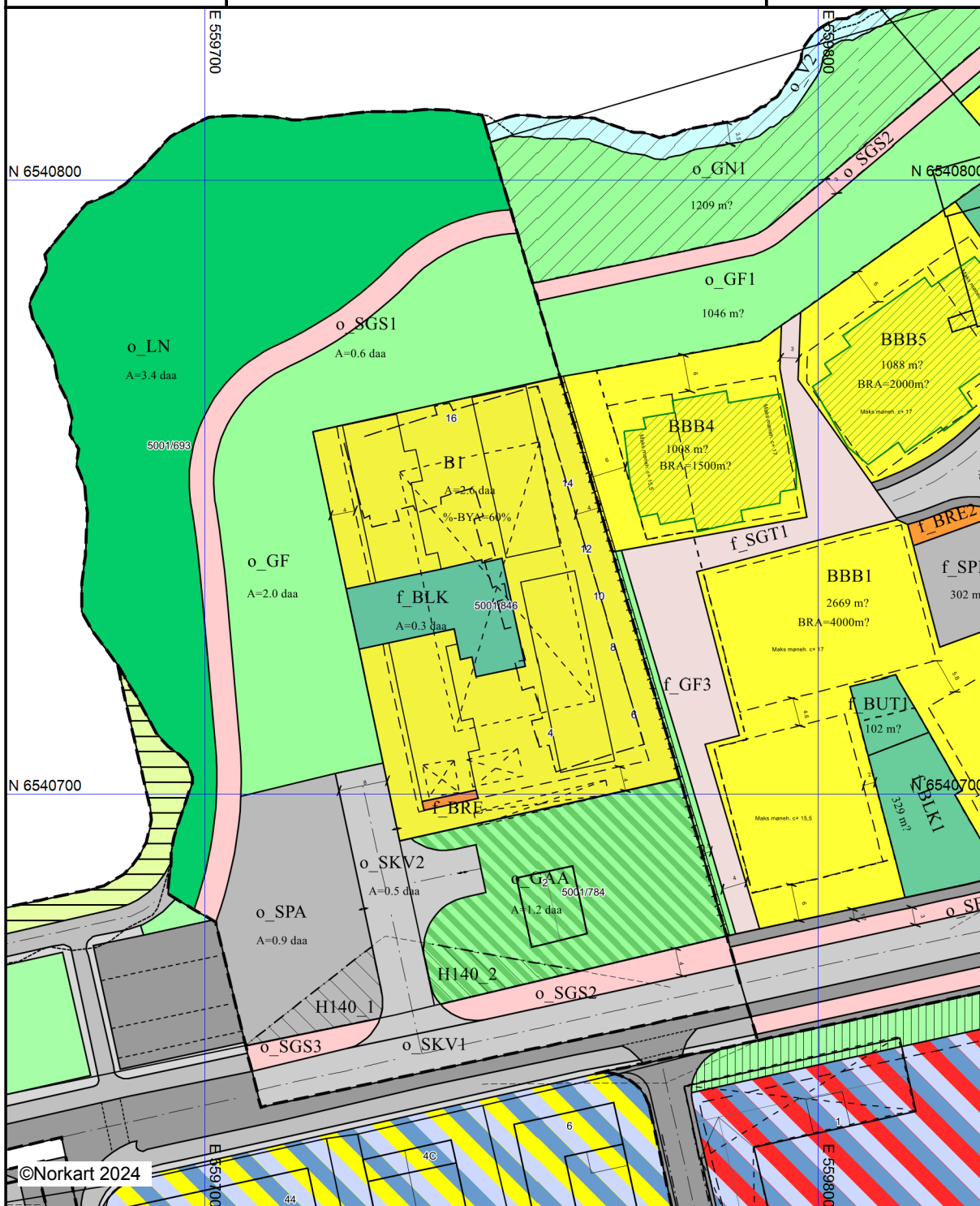
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 5001/846
Adresse: Alkeveien 16
Dato: 13.03.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

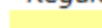


©Norkart 2024

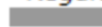
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

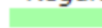
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Småbåtanlegg (landdelen)
-  Havneområde i sjø

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)

-  Park
-  Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)

-  Parkbelte i industristøk
-  Frisiktsone ved veg
-  Naturvernområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles gårdsplass
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)

-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Forretning/Kontor/Offentlig

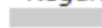
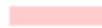
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)

-  Grense for restriksjonsområde

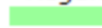
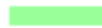
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)

-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass

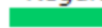
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkering
-  Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)

-  Naturområde
-  Friområde
-  Kombinerte grønnstrukturformål

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsliv

-  Naturvern

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)

-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

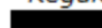
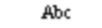
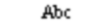
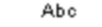
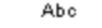
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 § 12)

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringssonегrense
-  Angitthensynsgrense
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør

Tiltak

-  Bygning/Tiltak

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsavgrensning for tiltak
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje



**Larvik
kommune**

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJERT

REGULERINGSPLAN FOR ALKEVEIEN 2, G.B.NR. 5001/846 – M.FL.

Dato: 25.04.2012
PlanID: 200964
SaksNr: 101/12
Plantype: Detaljert reguleringsplan

Revisjoner

Dato	Saksnr.	Merk.
02.11.2018		Reviderte reguleringsbestemmelser etter nytt planforslag justert etter vedtak i sak 101/12 og med revidert plankart datert 02.11.2018
24.05.2019		§ 2.1 Lagt til turveien i punkt a, lagt til overvannsplan, utomhusplan og situasjonsplan i punkt b, og tilføyd punkt d § 2.3 Punkt b: Lagt til før igangsettingstillatelse. Punkt c: rettet rammetillatelse. Punkt d: Lagt til laveste nivå for boligene og 1. etg. § 2.5 Endret sykkel- og gjesteparkeringsplasser. § 2.6 Lagt til innhold på lekeplass § 2.7 Endret areal avsatt til uteoppholdsareal. § 2.8 er ny § 4.2 Endret punkt a (universelt tilgjengelig) § 4.3 Tilføyd punkt b og c § 5.1 Fjernet en del av punkt a (tidsbegrenset aktivitet i grønnstruktur, og endret edelløvtrær med stedegen vegetasjon.
19.06.2019	102/19	Godkjent av kommunestyret

§ 1 – GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder innenfor planens begrensing som vist på plankartet.

§ 1.1 Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for bygging av inntil 23 boenheter med tilhørende lekeplass innenfor området B1 til erstatning for eksisterende næringsbebyggelse samt opparbeidelse av grøntområdene o_GF, o_LN og gang/sykkelvei o_SGS1

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

I BEBYGGELSE OG ANLEGG

- a) Boligbebyggelse B1
- b) Felles lekeplass f_BLK
- c) Felles renovasjon f_BRE

II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- a) Offentlig trafikkområde, kjørevei o_SKV1
- b) Offentlig trafikkområde, kjørevei o_SKV2
- c) Offentlige trafikkområder, gang-/sykkelvei/fortau, o_SGS 1-3
- d) Offentlig trafikkområde, parkeringsplass o_SPA

III GRØNNSTRUKTUR

- a) Grønnstruktur, friområde o_GF
- b) Grønnstruktur, kombinert med andre angitte hovedformål, o_GAA
- c) Naturvernområde, o_LN

§ 1.3 Hensynssoner (§ 11-8 a, Jf. § 12-6):

I SIKRINGSSONE

- a) Frisikt H140_1-2

§ 2 – FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Rekkefølgekrav

- a) Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for første boenhet (ref. bestemmelsenes § 2.2-a) skal følgende være opparbeidet og klart:
 - Kildesorteringsanlegg (BRE).
 - Kjørevei (o_SKV2) og boligparkering.
 - Uteoppholdsareal på terreng og lekeplass (f_BLK) på egen tomt i samsvar med kommunens krav.
 - Turveien o_SGS1.
- b) Overvannsplan, utomhusplan og situasjonsplan skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.
- c) Før det blir gitt igangsettingstillatelse skal de tekniske planene for ledningsnett i grunnen være gjennomført.
- d) Krysset mellom Alkeveien og fv. 42 må være ferdig opparbeidet før arbeider innenfor planområdet starter. Før arbeider på eller langs fylkesveien må det foreligge detaljert byggeplan godkjent av Statens Vegvesen.

§ 2.2 Dokumentasjonskrav

- a) Plan for helhetlig overvannsdisponering skal utarbeides for hele planområdet. Lokal håndtering av overvann vurderes i samarbeid med kommunen basert på revidert tiltaksplan fra Grunnteknikk AS, datert 22.06.2016.
- b) Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200 til godkjenning. Planen skal vise renovasjon, parkering for biler og sykler, beplantning og opparbeidelse av fellesarealer/lek, areal til snøopplag samt interne veier/stier.

- c) Ved søknad om rammetillatelse kreves situasjonsplan i målestokk 1:200 som skal vise:
- Bebyggelsens plassering, høyde og takform.
 - Eksisterende og nye koter på terreng
 - Forstøtningsmur med angitt høyde i forhold til terreng.
 - Snitt mot omkringliggende bebyggelse.

Søknaden skal i tillegg til nødvendige tegninger også redegjøre for opparbeidelse av gang-/sykkelvei (o_SGS1), naturvernområdet (LN) og friområdet (o_GF) til bruk for allmennheten. I planen skal det legges til rette for at den offentlige gangveien (o_SGS1) kan bindes sammen med tilsvarende i begge ender slik at den blir del av et gjennomgående turveidrag.

For byggeområde B1 skal det i forbindelse med rammesøknaden foreligge energiforsyningsutredning og hvilke miljøtiltak som kan være aktuelle for den nye bebyggelsen.

- d) Før det gis igangsettingstillatelse må trasé for lavspentkabler og plassering av fordelingsskap avklares med nettleverandør.
- e) Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge en godkjent detaljplan for parkering, inkludert sykkelparkering, som viser hvordan adkomst til parkeringsanlegget og parkeringsbehovet er løst.

§ 2.3 Miljøforhold/grunnforhold

a) Radon:

Det skal utføres målinger av radonforekomst, og redegjøres for eventuelle tiltak ved søknad om igangsettingstillatelse. Alternativt kan det prosjekteres og utføres tiltak som sikrer at kravene til grenseverdier for radon oppnås.

b) Miljøteknisk grunnundersøkelse:

Tiltaksplan fra Grunnteknikk AS datert 22.6.2016 legges til grunn for planleggingen. Tiltaksplanen skal eventuelt revideres før igangsettingstillatelse og skal godkjennes av forurensningsmyndigheten.

c) Støy:

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at kravet til grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 for utvendig eller innvendig støybelastning er oppfylt.

Retningslinjens tabell 3 med anbefalte støygrenser ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse er gjengitt under.

Tabell 3: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7 - 23	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søndag/helligdag
Vei	L _{den} 55 dB	L _{SAF} 70 dB	-		

d) Flomfare/stormflo.

Hensynet til havnivåstigning/stormflo skal vektlegges ved prosjektering av ny bebyggelse, og tomteområdet må fylles opp slik at nytt terreng tilpasses til at laveste nivå for boligene skal være høyere enn +2,75 m over normalvannstand. Overkant gulv i 1. etg skal ikke være høyere enn kote 3,5.

§ 2.4 Automatisk freda kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planområdet kan skade, ødelegge, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvar for dette påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende på stedet, jfr. stanse- og meldeplikten i Lov om kulturminner i § 8, andre ledd.

§ 2.5 Parkeringskrav

Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass og 1.5 sykkelplass pr. boenhet. I tillegg skal det etableres minst 3 gjesteparkeringsplasser og 1 gjesteparkeringsplass for forflytningsshemmede.

§ 2.6 Lekeplass

Utforming og møblering av lekeplass skal være i tråd med kommunens lekeplassnormal. Plassen skal ha typer utstyr og løsninger som ivaretar minimum 6 ulike funksjoner/aktiviteter.

§ 2.7 Uteoppholdsarealer

Areal avsatt til uteoppholdsareal pr boenhet (MUA) er 100 m².

§ 2.8 Justeringer i planområdet

- a) Det tillates å gjøre mindre justeringer av gang-/sykkelvei/turvei o_SGS1 i planområdet for å ta hensyn til de to truede arter som har blitt registrert (Vårvikke og Kvitsmyle).

REGULERINGSFORMÅL

§ 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse B1.

- a) Feltet B1 er definert til bebyggelse og kan bebygges med inntil 23 boenheter. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote + 12m for møne, og kote +9m for gesims. Bebyggelsen skal ha valmet tak som avspeiler Staverns karakteristiske, opprinnelige sentrumsbebyggelse. Takoppløft og arker skal ikke regnes med under begrensningen av gesimshøydene.
- b) Ny bebyggelse skal plasseres som angitt på reguleringskartet.
- c) Alle boligene skal ha inngang på terreng/garasjeløkk og inngangene skal være tilgjengelige for forflytningsshemmede.
- d) Tillatt tomteutnyttelse er inntil 60% BYA
- e) Det skal etableres innkjøring til garasje/parkeringskjeller, sykkelparkering og møbleringssoner. Området kan beplantes.

§ 3.2 Lekeplass f_BLK

Lekeplassen (f_BLK) skal være felles lekeplass for beboerne i B1. Den har et areal på minst 336m². Lekeplassen skal ha lekeutstyr i henhold til krav og forskrift om sikkerhet til lekeplassutstyr.

§ 3.3 Renovasjon f_BRE

Felles renovasjonsanlegg (f_BRE) som tilhører eiendommene i B1. Anlegget utformes i tråd med kommunens krav.

§ 4 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Offentlig kjørevei, o_SKV1 og o_SKV2.

a) Kjørevei o_SKV2 er vist opparbeidet i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Dersom det skal gjøres endringer må dette gjøres i henhold til Statens vegvesens veinormal. Veien skal opparbeides på en skånsom måte og veiskjæringer/fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

§ 4.2 Offentlig fortau/gang-/sykkelvei/turvei, o_SGS1-3.

- a) o_SGS1 er gang-/sykkelvei/turvei. Den skal etableres i forbindelse med utbyggingen av B1. Den skal ha en planert bredde på tre meter og blir universelt tilgjengelig.
- b) o_SGS 2-3 er avsatt areal for fremtidig fortau. Det trenger ikke etableres i forbindelse med utbyggingen av B1.

§ 4.3 Offentlig parkering, o_SPA.

- a) Offentlige parkeringsplasser i vestre del mot Risøyveien opprettholdes.
- b) Det er ikke tillatt å parkere innenfor frisiktsone H140_1
- c) Utkjøringen fra parkeringsplass (o_SPA) til Alkeveien (o_SKV2) må være minimum 10m fra fylkeveien (o_SKV1).

§ 5 - GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Friområde o_GF.

Området eies av kommunen og er avsatt til park og aktivitetsområde.

Eksisterende trelund nord-øst i området skal i størst mulig grad bevares. Trær som av ulike årsaker må fjernes, skal erstattes av ny stedegen vegetasjon slik at trelunden vil bestå.

Det skal etableres grupper av busk- og gressvegetasjon lik det som naturlig hører til her som underbeplantning for eksisterende enkelttrær samt nye innplantede tregrupper.

§ 5.2 Grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, o_GAA.

Innenfor angitt grøntområdet ligger eksisterende kommunal pumpestasjon.

§ 5.3 Naturvernområde, LN

- a) Gullregn syd i planområdet vil måtte fjernes for å gi plass til ny gang- sykkelveg. Alle øvrige trær skal bevares og nye trær skal etableres i tråd med intensjonene i den illustrerende utomhusplanen.

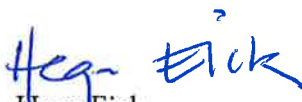
- b) De strandnære delene av området er regulert som naturvernområde (LN). Dette området sammen med friområdet skal opparbeides/beplantes i tråd med utomhusplan utarbeidet av kommunen (epost datert 25.06.2018). Områdene skal også være egnet for allmennhetens bruk for opphold. Det skal også kunne utføres tiltak for å sikre bakenforliggende arealer ved stormflo.
- c) Det skal etableres grupper av busk- og gressvegetasjon lik det som naturlig hører til her som underbeplantning for eksisterende enkelttrær samt nye innplantede tregrupper. Det skal velges stedegne arter som tåler kystklimaet godt og skape plantekomposisjoner som styrker leveområdene for lokal fauna – dyr, fugler og insekter.
- d) Det skal etableres naturgress/blomstereng med sikte på naturlig revegetering og skrinne bunndekkevegetasjon naturlig for området.
- e) Det skal etableres gressbakke. Det skal være en naturlig overgang fra naturgresset langs sjøen og videre til gressbakke i friområdet og til de private plenarealene i tilknytning til boligområdene. Området skal møbleres med fastmonterte benker i tilknytning til gang-sykkelveien eller i forkant av en vegetasjonsskjerm.

§ 6 - HENSYNSSONER

§ 6.1 Frisikt (H-140_1-2).

Hensynssonene er for å ivareta trafikksikkerheten (frisikt). I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum.

Larvik kommune, Arealplan 26.06.2019


Hege Eick
Virksomhetsleder

LARVIK KOMMUNE
Areal og teknikk
Arealplan

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8-1 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. TEK17.
 - 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.

2) Forurensset grunn – H390_1:

Bygge- og anleggstiltak kan først settes i verk etter at tilfredsstillende tiltak mot forurensning er gjennomført. Tiltakene skal sikre at forurensning ikke kan spre seg til luft, vann eller jord.

§ 8-2 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.

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

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.

Hensynssone H910 _1 – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplanen skal gjelde foran kommunedelplan for Stavern by 2021-2033 jf. liste i § 2-4 pkt.3 som gjelder forholdet mellom kommunedelplanen for Stavern by 2021-2033 og eldre reguleringsplaner.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Janne Andersen

Dato utført: 04.12.25 Side 1 av 2

Stavern Panorama Borettslag	Vår ref.:	288/7	Fødselsdato eier:	28.02.1948
Alkeveien 16	Type:	Frittstående borettslag		
3290 STAVERN	Eiere:	Grete Haugen		
Organisasjonsnr:	930 275 425	Andelsnr:	7	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 12 434

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	3 269
	Lånekostnader	8 665
Måler:	Oppvarming Stavern Panorama: 71633827 (201 - 7)	350
	Varmtvann Stavern Panorma: 73665386 (200 - 7)	150

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 **Tot. utg. i kr.:** 12 657

Felleskostnader:	Driftskostnader	3 792
	Lånekostnader	8 665
Måler:	Oppvarming Stavern Panorama: 71633827 (201 - 7)	100
	Varmtvann Stavern Panorma: 73665386 (200 - 7)	100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	2 116 915	Gjeld siste årsoppg.: 2 117 093
Klient ajourf. lån:	75 911 649	Klient gj. s. årsoppg.: 66 972 256

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25107007701, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.12.2025: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 446

Saldo per 04.12.2025: 66 530 000

Andel av saldo: 2 100 000

Første termin: 30.05.2023Neste avdrag: 28.02.2043 (siste termin 30.01.2063)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 28.02.2043 utgjøre ca kr 5 139,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 25107103573, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 04.12.2025: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 47

Saldo per 04.12.2025: 437 649

Andel av saldo: 16 916

Første termin/første avdrag: 27.06.2024 (siste termin 27.12.2048)

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Steinar Thorsen Rosenvold

Adresse: Alkeveien 10

Postnr/-sted: 3290 STAVERN

Telefon: Mob.: 41377156

E-post: stavernpanorama@mittlabo.no

Webside: www.labo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 04.12.2025

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Janne Andersen

Dato utført: 04.12.25 Side 2 av 2

Stavern Panorama Borettslag	Vår ref.:	288/7	Fødselsdato eier:	28.02.1948
Alkeveien 16	Type:	Frittstående borettslag		
3290 STAVERN	Eiere:	Grete Haugen		
Organisasjonsnr: 930 275 425				

5: Restanse felleskostnader pr. 04.12.2025

Rente: 0 Overdekning: 0

6: Ligning - 2024

Annen formue: 18 510 Gjeld: 2 117 093 Andre inntekter: 299
Utgifter: 115 403

7: Pålydende

Pålydende: 5 000 Opprinnelig innskudd: 1 400 000
Andelsnr: 7 Partialobligasjonsnr: 7

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 5001/846
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring Polisenr: SP0004872658

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.02.2023 Første innflytting: 14.02.2023 SSBnr: H0102
Etasje: 1 Oppvarmingstype: Elektrisitet
Heis: Ja BRA 58
Parkeringsstype: Felles garasjeanlegg ()
Systemlås: Ja Antall rom: 2
Husdyrhold: Oppr. antall rom: 2
Livsløp standard: Ja Kategori: Andel 7
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 brukt bolig i Larvik Boligbyggelag . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: _____ Dato: _____

Grete Haugen
Andelseiers underskrift

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2022 for Stavern Panorama Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Stavern Panorama Borettslag:

torsdag 16.03.2023 18:00 på Hotel Wassilioff

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtetreferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Årsregnskap

3 Valg

3.1 Valg av leder for 2 år

3.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

3.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

3.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

3.5 Valg av valgkomité

4 Godtgjørelse til styret

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2023.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:

Antall fullmakter:

Antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Forslag til vedtak: Møtet lovlig satt.

2. Årsregnskap

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjent.

3. Valg

3.1 Valg av leder for 2 år

Det skal velges styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Til styreleder ble valgt:

3.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år.

Forslag til vedtak: Til styremedlemmer ble valgt:

3.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år.

Forslag til vedtak: Til varamedlem ble valgt:

3.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

3.5 Valg av valgkomité

4. Godtgjørelse til styret

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	0	0	0	94 702
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	-298	0	0	1 000
Endring andelskapital	95 000	0	0	0
B. Årets endring disponible midler	94 702	0	0	1 000
C. Disponible midler	94 702	0	0	95 702

Resultatregnskap 2022 for Stavern Panorama Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		0	0	0	872 000
Innkrevde lånekostnader		0	0	0	2 833 000
Sum inntekter		0	0	0	3 705 000
Kostnader					
Personalkostnader	1	0	0	0	3 000
Styrehonorar		0	0	0	20 000
Revisjonshonorar		0	0	0	6 000
Forretningsførerhonorar		0	0	0	76 000
Kontingent LABO / NBBL		0	0	0	2 000
Vedlikehold	2	0	0	0	95 000
Kabel-tv og bredbånd		0	0	0	124 000
Forsikring		0	0	0	76 000
Kommunale avgifter		0	0	0	256 000
Eiendomsskatt		0	0	0	42 000
Energi og strøm		0	0	0	57 000
Andre driftskostnader	3	300	0	0	114 000
Sum kostnader		300	0	0	871 000
Driftsresultat		-300	0	0	2 834 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2	0	0	-2 833 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		2	0	0	-2 833 000
Årsresultat		-298	0	0	1 000

Balanse pr 31.12.22 for Stavern Panorama Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.22	Regnskap pr. 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
 Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
 Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		94 702	0
Sum omløpsmidler		94 702	0
 SUM EIENDELER		94 702	0

Balanse pr 31.12.22 for Stavern Panorama Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.22	Regnskap pr. 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	4	95 000	0
Årets resultat	4	-298	0
Sum opptjent egenkapital		94 702	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		94 702	0

Larvik, 31.12.2022

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

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

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
--	------------------	------------------

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 2 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
--	------------------	------------------

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

Note 3 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bank- og betalingsgebyr	300	0
Sum	300	0

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Innskutt andelskapital	95 000	0
+/- Årets resultat	-298	0
Sum egenkapital pr 31.12	94 702	0

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

Resultat og balanse med noter for Stavern Panorama Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stavern Panorama Borettslag

Styreleder	Johnny Eliassen (sign.)	01.03.2023
Styremedlem	Tom Erik Nilsen (sign.)	01.03.2023
Styremedlem	Jørgen Lysnes (sign.)	01.03.2023



Til generalforsamlingen i Stavern Panorama Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stavern Panorama Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Offices in:

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 revisjonen og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sandefjord, 2. mars 2023
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

On behalf of: KPMG AS

Serial number: 9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-02 10:39:28 UTC



Penneo document key: 8LSJ2-CPQ85-2Q5FW-KD485-QP7ED-JZ8U1

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validator>**



Til generalforsamlingen i Stavern Panorama Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stavern Panorama Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Offices in:

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 revisjonen og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sandefjord, 2. mars 2023
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

On behalf of: KPMG AS

Serial number: 9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-02 10:39:28 UTC



Penneo document key: 8LSJ2-CPQ85-2Q5FW-KD485-QP7ED-JZ8U1

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validator>**

VEDTEKTER

for Stavern Panorama borettslag org. nr. 930 275 425, vedtatt på stiftelsesmøtet den 21.10.2022, sist endret den 07.12.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Larvik kommune og har forretningskontor i Larvik kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Hver leilighet har eksklusiv bruksrett til en p-plass og en bod i garasjekjelleren, se pkt. 3-3.

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

3-3 Enerett til fellesarealer

Den enkelte andelseier har enerett til å bruke følgende deler av fellesarealet:

- terrasser, balkonger og utearealer slik de fremgår av tegninger i prospekt (arealene er målsatt)
- en bod i garasjekjeller
- en parkeringsplass i garasjekjeller

Eneretten følger andelsen, kan ikke selges separat og følger med ved salg av andelen.

Bod og parkeringsplass kan leies ut i tråd med bestemmelsene i pkt. 3-4 (3) og (4).

3-4 Bruksrett i garasjekjeller

(1) Det er etablert bruksretter til overskytende parkeringsplasser og boder i garasjekjelleren. Bruksrett til parkeringsplassene er tinglyst. Bruksrettene til bodene skal styret til enhver tid ha oversikt over. Styret skal ha melding dersom en bod eller parkeringsplass selges eller leies ut.

(2) Rettighetshaver skal følge de ordensregler som til enhver tid gjelder for bruk av parkeringsplassene og garasjeanlegget for øvrig. Rettighetshavere til parkeringsplasser skal dekke en forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdsutgiftene tilknyttet hele garasjeanlegget.

(3) Parkeringsplass med tinglyst bruksrett er ikke tilknyttet andelen i borettslaget. Bruksretten kan overdras sammen med andelen i borettslaget, eller den kan selges separat. Dersom plassen selges separat skal først borettslaget og deretter andelseiere i borettslaget ha forkjøpsrett. Plassen kan ikke selges til andre. Parkeringsplassen kan heller ikke beholdes etter utflytting fra borettslaget, men må da selges enten sammen med andelen eller separat til borettslaget eller andelseiere i borettslaget. Plassen kan også leies ut. Ved utleie skal borettslaget og beboere i borettslaget ha fortrinnsrett til å leie plassen. Er det ingen i borettslaget som ønsker å leie plassen kan den leies ut til andre.

(4) Bodplassene kan kun selges eller leies ut til andelseiere i borettslaget.

3-4 HC-plass

Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte parkeringsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer parkeringsplass særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres. Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

3-5 Lading av elbil

Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Den enkelte andelseier har vedlikeholdsplikt for alle bygningsmessige oppføringer og installasjoner i tilknytning til andelseierens bolig og arealer med eksklusiv bruksrett, som ikke var en del av standardleveransen fra utbyggeren. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige utskiftninger.

Andelseier må for egen regning fjerne eventuelle bygningsmessige oppføringer og installasjoner dersom det er påkrevd av hensyn til borettslagets interesser, for eksempel i forbindelse med nødvendig vedlikehold.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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