TILSTANDSRAPPORT FOR BOLIG

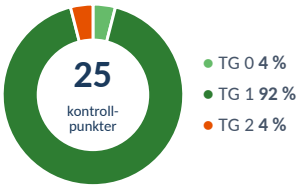
OPPDRAG 260811-001

Alkeveien 6, Stavern



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Alkeveien 6 3290 Stavern Gnr: 5001 Bnr: 846 LARVIK	Leilighet	2023	79 m²	74 m²	5 m²

Befaring / Rapport	18. august 2026 / 18. august 2026
Tilstede	Selger og undertegnede
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no



Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig ved befaringen, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan begrense tilgangen til enkelte områder og overflater.

Rapporten gir et faglig fundert bilde av boligens tilstand, men er ikke uttømmende — den skal leses som en kvalifisert veiledning. Forholdene ved en visning kan fremstå annerledes enn ved befaringen, og tilstandsvariasjoner utover det avdekkede kan forekomme. Rapporten er gyldig i ett år fra undersøkelsesdato.

Skann for digital rapport

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

Formål: Formålet med rapporten er å gi kjøper et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, jf. avhendingslova § 3-10. Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand ved hjelp av tilstandsgrader (TG 0–3) for hver bygningsdel.

Omfang: Tilstandsanalysen omfatter undersøkelsespunktene i NS 3600:2025 tillegg A (boligens tekniske tilstand), tillegg B (forenklet vurdering av elektrisk anlegg) samt brannteknisk forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.

Begrensninger: Rapporten er basert på visuell befaring og enkle målinger. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre dette er spesielt angitt. Rapporten erstatter ikke spesialundersøkelser av fagkyndig innen elektro, VVS, geoteknikk eller andre fagområder.

Kjøpers undersøkelsesplikt: I henhold til avhendingslova § 3-10 plikter kjøper å sette seg inn i opplysninger som fremgår av en godkjent tilstandsrapport. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av rapporten. Da det tidvis brukes faguttrykk, anbefales potensielle kjøpere å kontakte den bygningssakkyndige for å avklare eventuelle uklarheter.

Dokumentasjonsgrunnlag: Selgers egenerklæring, offentlige registre (Kartverket, NVE, NGU), matrikkeldata, samt eventuell dokumentasjon fremlagt av selger eller megler (kvitteringer, vedlikeholdslogger, samsvarserklæringer).

Informasjon fra takstmannen

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert beskrivelse som gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.

En grundig og korrekt tilstandsrapport bidrar til en tryggere og mer forutsigbar eiendomshandel for både kjøper og selger. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at takstmannen som regel befarer et møblert bygg, hvor enkelte rom og oppbevaringsplasser kan være delvis utilgjengelige på grunn av innbo, lagrede gjenstander eller pågående pakking. Det kan derfor forekomme skjulte forhold som ikke lar seg avdekke under befaringen, og som dermed ikke omtales i rapporten. Før rapporten ferdigstilles, har takstmannen gjennomført en fysisk befaring, hatt en grundig gjennomgang med selger der dette har vært mulig. I tillegg forsøker takstmannen etter beste evne å sette denne informasjonen i riktig kontekst, slik at en mest mulig presis tidslinje for tilstand, alder og vedlikeholdsbehov kan etableres. Likevel vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til informasjonsinnhentingen. Derfor kan ikke tilstandsrapporten betraktes som en absolutt fasit, men snarere som en veiledning som gir en helhetlig oversikt over boligens tekniske tilstand. På enkelte punkter er takstmannen prisgitt informasjon gitt av selger eller dokumenter utlevert av kommuner og eiendomsmeglere. Slik boligen fremstår ved visning eller overtakelse, er ofte ikke representativ for møblering og innredning på befaringstidspunktet for tilstandsrapporten.

Selger påminnes alltid sin opplysningsplikt, men også interessenter oppfordres til å gjennomføre en grundig vurdering av eiendommen – uavhengig av tilstandsrapporten. Dersom det er forhold ved boligen som er av særlig betydning for kjøper, anbefales det at disse undersøkes grundig. Ytterligere ønskes kommunisert at bygninger oppført etter eldre Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven (TEK), vil få avvik basert på det opplagte faktum at dagens krav (TEK17) ikke er oppfylt fullt ut. I praksis betyr dette at svært godt vedlikeholdte boliger fortsatt vil få forhøyede tilstandsgrader, til tross for en totalt godt fungerende bygningsdel.

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer til takst@schau.no eller via SMS til tlf 48048000

Om kostnadsanslag (TG 3)

Kostnadsanslag for TG 3-forhold er sjablonmessige anslag basert på erfaringstall og gir en indikasjon på omfanget av nødvendige utbedringer. Anslagene inkluderer materialer og arbeid, men ikke eventuell prosjektering, byggesøknad eller uforutsette forhold.

Faktiske kostnader kan avvike vesentlig fra sjablonmessige anslag. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte håndverkere før beslutning om utbedring.

Alle kostnadsanslag er oppgitt inkl. mva. Anslagene er sjablongmessige og basert på erfaringstall for tilsvarende utbedringsarbeider. Faktiske kostnader kan avvike.

Om levetidsindikatorene

Hvert kontrollpunkt med statistisk forventet levetid får en levetidsindikator i sin vurderingscelle. Indikatoren viser hvor langt komponenten har gått av sin forventede levetid — den signaliserer aldersmessig press, men erstatter ikke selve tilstandsvurderingen.

Slik leser du den
Indikatoren viser prosent medgått levetid, alder mot typisk levetid og en horisontal bar. Det lille merket på baren markerer forventet levetid: fyll frem til merket viser medgått andel, mens fyll forbi merket (i mørkere tone) viser hvor langt komponenten har passert forventet levetid. Fargen er en nøytral mørkblå — indikatoren er en alderskontekst, ikke en tilstandsgradering. En komponent over 100 % medgått levetid kan fortsatt få TG 1 hvis vedlikeholdet er godt.

Verdier over 100 %
Når komponenten har passert sin typiske levetid, overstiger prosenten 100 % og baren fylles forbi merket. Det betyr ikke at komponenten må skiftes, men at sannsynligheten for funksjonssvikt øker statistisk.

Kilder
NS 3600:2025 Vedlegg C (Tabell C.1–C.8). **Byggforskserien 700** (bl.a. 700.530). **DiBK-veiledere** for utvalgte tekniske komponenter.

Forbehold og ansvarsbegrensning

1. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.

2. Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.

3. Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.

4. Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.

5. Tilstandsrapporten er gyldig i inntil ett år fra befaringsdato, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befaringstidspunktet.

Sammendrag

Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes i tilstandsvurderingene senere i rapporten.

Generelt

Eierleilighet beliggende i 1.etg med egen inngang i nyere flermannsbolig i Stavern. Boligen ble oppført i 2023 og fremstår praktisk talt ny, med minimal innvendig slitasjegrad. Alle arbeider opplyses utført av fagpersoner.

Spesielle betingelser

Dette er en forenklet tilstandsrapport for en leilighet. Det betyr at vurderingen er avgrenset til de delene av boligen som eieren selv rår over og har vedlikeholdsansvar for – i praksis forholdene innenfor leilighetens egne yttervegger, gulv og tak, samt de tekniske installasjonene som betjener leiligheten.

Bakgrunnen for denne avgrensningen er hvordan ansvaret er fordelt i et sameie eller borettslag. Utgangspunktet er at sameiet eller borettslaget – ikke den enkelte seksjons- eller andelseier – har vedlikeholdsplikten for byggets fellesdeler. Det gjelder for eksempel bærende konstruksjoner, fasader, yttertak, grunnmur, trapperom og felles tekniske anlegg. Siden disse delene ligger utenfor selgerens råderett og ansvar, er de heller ikke undersøkt eller omtalt i denne rapporten. Tilstanden til fellesdelene følges normalt opp gjennom sameiets eller borettslagets egen forvaltning, og kan undersøkes nærmere gjennom for eksempel vedlikeholdsplan, årsberetning, vedtekter og protokoller.

En slik avgrensning er i tråd med formålet til en tilstandsrapport: å beskrive tilstanden på det boligkjøperen faktisk overtar fra selgeren. Det gjør rapporten mer treffsikker og enklere å forstå, fordi den konsentrerer seg om forhold selgeren har kjennskap til og rår over.

Uavhengig av denne avgrensningen gjelder selgerens opplysningsplikt fullt ut. Selgeren plikter å gi kjøperen opplysninger om forhold ved eiendommen – også fellesdeler – som selgeren kjenner eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få (jf. avhendingslova § 3-7).

Sameiets eller borettslagets vedtekter, vedlikeholdsplan, årsberetning og møteprotokoller er ikke fremlagt for eller vurdert av takstmannen i forbindelse med denne rapporten.

Planløsning

Kjeller/underetasje inneholder bod i garasjeanlegg (nr 22). Planløsningen i 1.etg består av entré, gang, 2x soverom hvorav ett med garderobe, dusjbad, innebod/teknisk rom, samt stue og kjøkken. De innvendige overflatene er fra byggeår og fremstår i original, nyere stand med en alder på anslagsvis tre år — god forventet restlevetid.

Byggemetode

Vinduer og terrasseskyvedør er fra byggeår og fremstår i opprinnelig stand — med sin unge alder påregnes god forventet restlevetid. Uteplassen ligger utenfor stue.

I denne forenklede leilighetsrapporten er ikke de bygningstekniske forhold ytterligere omtalt.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken i åpen løsning med stue framstår i god stand.
Dusjbad med blant annet flislagt gulv. Ingen fuktavvik er avdekket. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommet.

Tekniske anlegg

VVS-installasjonene er fra byggeår og omfatter trykkvannssystem i rør-i-rør-utførelse samt vannbåren gulvvarme, hver med eget fordelerskap i teknisk skap. Anlegget fremstår som et helhetlig, nyetablert system uten senere ombygginger, og vurderes samlet å være i ny og oversiktlig stand med god forventet restlevetid.
Oppvarming skjer via vannbåren gulvvarme tilkoblet byggets sentralanlegg. Balansert ventilasjonsanlegg er også fra byggeår.
Det elektriske anlegget er fra byggeår og fremstår oversiktlig og nyetablert. Sikringsskap med kursfortegnelse fra Synergi Elektro AS er montert. Ingen HMS-avvik er avdekket.

Spørsmål til rapporten? Ta gjerne kontakt: takst@schau.no

Eiendomsopplysninger

Alkeveien 6, 3290 Stavern

Gnr 5001 / Bnr 846 · LARVIK

EIENDOMSFAKTA

BYGGEÅR	BOLIGTYPE	BRA
2023 (TEK17)	**Leilighet**	**79 m²**
OPPVARMING	VENTILASJON	VANN / AVLØP
Vannbåren gulvvarme tilkoblet byggets sentralanlegg	**Balansert ventilasjon**	**Offentlig / Offentlig**
HJEMMELSHAVER	TILSTEDE / OPPL.	
Trine Bentzrød-Hjerde	**Selger og undertegnede**	

OMRÅDERISIKO

FLOMFARE	JORD-/FJELLSKREDFARE	KVIKKLEIREFARE	RADON	VEGTRAFIKKSTØY
● **Lav**	● **Lav**	● **Middels**	● **Usikker**	● **Lav trafikk**
eiendommen ligger utenfor kartlagte flomaktsomhetsområder	ingen registrert skredfare	området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten	Aktsomhetsnivå (NGU) Omtale s. 13	ÅDT 1000 · 50 km/t

GRUNN, TERRENG OG VÆR

HØYDE OVER HAVET	48 moh
TERRENGVURDERING	Moderat terrengfall — noe fall mot eiendommen. Normal dreneringssituasjon.
TERRENGFALL MOT EIENDOM	Fra SV (+1.4m), NV (+1.3m), V (+1.1m)
FALL MOT GRUNNMUR	V-vegg: 2.6%
VÆR VED BEFARING	9.8 °C, overskyet, 6.6 m/s (N), 93 % luftfuktighet
NEDBØR	30 dager: 53 mm (21 nedbørsdager)

Værforhold ved befaring dokumenteres da nedbør, temperatur og luftfuktighet kan påvirke visuelle observasjoner av fukt, kondens og overflatetilstand. Nedbørsdata gir kontekst for fuktmålinger utført under befaringen. Geografisk data er hentet fra offentlige registre og kartdata. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme. For bindende informasjon henvises til relevante myndigheter.

LYD- OG STØYFORHOLD

FORVENTET LYDISOLASJON	Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår (2023): Tilfredsstillende.
STØYSONE	Ikke vurdert

Dokumentkontroll

Eiendomsmegler og/eller selger fremskaffer nødvendige offentlige og privatrettslige dokumenter. Takstmannen gjennomgår fremlagt dokumentasjon som en del av tilstandsanalysen, jf. NS 3600:2025 punkt 9.

DOKUMENTSTATUS

Selgers egenerklæring	Ikke framlagt
Godkjente bygningstegninger	Framlagt
Ferdigattest datert 2023-06-23, byggesak 965/23	
Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Ikke framlagt
Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19)	Ikke framlagt
FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke framlagt
Dette er tidligere gjennomgått for annen enhet i bygget	
Feierapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke framlagt
Radonmåling (§ 2-14)	Ikke framlagt
Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

Selgers godkjenning av rapporten

Godkjent av selger via selgerportalen 18.08.2026.

Selger har lest gjennom rapporten og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer, uten anmerkninger.

Dokumentgjennomgangen omfatter dokumentene i listen over. Kun dokumenter merket «Framlagt» eller «Delvis framlagt» har vært tilgjengelige for og er gjennomgått av takstmannen — øvrige dokumenter er ikke gjennomgått i denne rapporten.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

79 m²

Samlet bruksareal (BRA) · NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
Kjeller/underetasje	5.2 m²	—	5.2 m²	—	—	—
1. etasje	74.0 m²	74.0 m²	—	—	—	—
Sum	**79 m²**	**74 m²**	**5 m²**	**—**	**—**	**—**

***BRA** = Samlet bruksareal (BRA-i + BRA-e + BRA-b) · **BRA-i** = Innvendig bruksareal · **BRA-e** = Eksternt bruksareal (eks. ekstern bod) · **BRA-b** = Innglasset balkong · **TBA** = Terrasse-/balkongareal (åpent) · **GUA** = Gulvareal under 1,9 m takhøyde · **ALH** = Areal med takhøyde under 1,9 m (utenfor BRA) · Måleregler iht. NS 3940:2023*

Kjeller/underetasje	m²
Bod i garasjeanlegg (nr 22)	5.2 m²

1. etasje	m²
Stue og kjøkken	27.7 m²
Soverom 1	7.2 m²
Soverom 2 m/ garderobe	17.0 m²
Dusjbad	7.5 m²
Entrè	3.4 m²
Gang	7.0 m²
Innebod / teknisk rom	2.9 m²

Tilstandsgradskart (NS 3600:2025 § 12.2)

● **TG 0** Ingen avvik ● **TG 1** Mindre eller moderate avvik ● **TG 2** Vesentlige avvik ● **TG 3** Store eller alvorlige avvik ● **TG IU** Ikke undersøkt

Tilstand per bygningsdel

Etasjeskillere	s. 6	TG 1	Vinduer og dører	s. 7	TG 1	Balkonger / terrasser	s. 7	TG 1
Våtrom	s. 7	TG 1	Kjøkken	s. 9	TG 2	Andre rom – overflater	s. 10	TG 1
Skadedyr	s. 10	TG 0	Ventilasjon	s. 10	TG 1	VVS	s. 10	TG 1

Farge og TG viser høyeste tilstandsgrad blant bygningsdelens vurderte underpunkter. Deler med flere rom (våtrom, kjøkken) er merket «· N rom» — hvert rom er brutt ned enkeltvis i avvikslisten under.

Tilstandsgradoversikt

Alle avvik (TG 2 og TG 3) samlet i én oversikt, sortert etter tilstandsgrad, med kort begrunnelse og kostnadsanslag for TG 3.

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Vedlikehold	**Kjøkken – Vann-/avløp:** Kjøkkenet har vanninstallasjoner uten synlig, automatisk vannstopp. Ved brudd på tilførselsslange eller kobling kan vann renne fritt uten at varsling eller avstenging utløses.		TG 2

Prioritet angir anbefalt rekkefølge for oppfølging, ikke en tidsfrist. Kostnadsestimat oppgis kun for alvorlige avvik (TG3) og er ikke summert; for øvrige avvik bør tilbud innhentes. Full omtale i den rom-for-rom-baserte gjennomgangen lenger bak.

INNVENDIG

Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.11 — Dekker etasjeskillere og gulv på grunn med måling av planavvik (rettskinn over 2 m) og visuell kontroll av bæreevne fra etasjen under. Knirk ved normal gange registreres.

Etasjeskilleren mot underliggende garasjekjeller er Av betong.

Skjevhet og høydeforskjeller
TG 1

Etasjeskiller mot underliggende garasjekjeller utført som støpt betongdekke/elementer. Kontrollert ved visuell inspeksjon og gangprøve uten registrerte planavvik. Gulvet fremstår stabilt uten merkbar fjæring eller rystelser.

Levetid: **4 %** • 3/80 år

INNVENDIG

Vinduer og dører

TG 1

Vinduer og terrasseskyvedør er fra byggeår og fremstår i opprinnelig, uoppgradert stand.

Vinduer
TG 1

Vinduer med trelags isolerglass og malt rammeverk i tre fra oppføringsåret. Åpne- og lukkefunksjon fungerer tilfredsstillende ved kontroll.

Levetid: **9 %** • 3/35 år

Dører og terrassedører
TG 1

Terrasseskyvedør med trelags isolerglass fra byggeår. Åpne- og lukkefunksjon fungerer tilfredsstillende ved kontroll.

Levetid: **10 %** • 3/30 år

UTVENDIG

Balkonger og terrasser

TG 1

NS 3600:2025 § A.3.19 — Dekker balkonger og terrasser med kontroll av konstruksjon, fukt, avrenning og tettesjikt. Rekkverk oppgis som opplysning — ingen tilstandsgrad settes.

Uteplassen ligger utenfor stue.

Balkong, veranda, terrasse og platting
TG 1

Takoverbygget uteplass utenfor stue med dekke av betongheller. Arealet er ikke definert som terrasse i tradisjonell forstand og inngår ikke i arealmålingen. Kontrollert visuelt uten anmerkning. Utførelsen fremstår OK, med plantet bøkehekk som skjerming.

Levetid: **15 %** • 3/20 år

INNVENDIG

Dusjbad

TG 1

1. etasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

Dusjbadet er bygget av fagpersoner. Dokumentasjon på vanntett sjikt er ikke fremlagt spesifikt for denne leiligheten, men ved befaring av andre leiligheter i samme bygg er det fremvist FDV og dokumentasjon på utført uavhengig kontroll, som etter prinsippet om stikkprøver i bygg med mange leiligheter, også kan omfatte denne leiligheten. Rommet fremstår nytt og uten tegn til slitasje av vesentlighet.

Vegger og himling
TG 1

Vegger av malt glassfiberstrie samt fliser i dusjnisje. Himling av malte plater med innfelte downlights. Fliser og fuger fremstår hele, uten registrert bomlyd ved stikkprøver.

Levetid: **15 %** • 3/20 år

Gulv
TG 1

Gulv av keramiske fliser med varmekabel. Gulv i dusj er senket ca. 10 mm med anlagt fall på ca. 1 grad mot sluk, som oppfyller kravet i TEK17 §13-15 (1:100 / 0,573°). Gulv utenfor dusj er tilnærmet plant, men terskeloverhøyde på 15 mm ved dør ivaretar avrenningssikkerheten.

Levetid: **15 %** • 3/20 år

Sluk, membran og tettesjikt
TG 1

Hjørnesluk med rist av rustfritt stål. Terskel ved dør har overhøyde på ca. 15 mm i forhold til topp sluk, med synlige tegn til at membran er trukket opp bak eikelisten mot terskelen. Våtromsmaling opplyses benyttet og fungerer som vanntett sjikt på vegg.

Levetid: **17 %** • 3/18 år

Vann- og avløpsledninger
TG 1

Avløpsledninger av plast er montert i lukkede konstruksjoner og ikke tilgjengelig for direkte kontroll. Installasjonene er fra byggeår og fremstår som del av et nytt anlegg.

Levetid: **6 %** • 3/50 år

Ventilasjon TG 1	Rommet ventileres via boligens ventilasjonsanlegg. Løsningen fremstår i funksjon uten registrerte avvik.
Utstyr og innredning TG 1	Vegghengt toalett, dusjnisje med glassdører, servant med skap og speilskap, samt opplegg til vaskemaskin. Utstyret fremstår i god stand uten synlige skader. **Levetid:** **20 %** • 3/15 år
Innfelte installasjoner TG 1	Innfelte downlights i himling.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner	Hulltaking er ikke foretatt grunnet tekniske installasjoner i vegg tilstøtende til tilgjengelig våtsone. Det er foretatt fuktsøk internt i våtrommet uten at tegn til fuktavvik er avdekket. Konstruksjonen bak overflatene er dermed ikke direkte undersøkt, og skjulte skader i tilliggende konstruksjon kan ikke fullstendig utelukkes. Ved fuktbelastning gjennom rørgjennomføringer eller sluk vil skader kunne oppstå skjult i etasjeskilleren, men det er ikke registrert indikasjoner på slikt ved den utførte fuktkontrollen.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*FDV-dokumentasjon for vanntett sjikt er ikke fremlagt for denne leiligheten spesifikt. Ved befaring av flere andre leiligheter i samme bygg er det fremvist FDV og dokumentasjon på utført uavhengig kontroll. Prinsippet for uavhengig kontroll tilsier stikkprøver av enkelte bad i bygg med et stort antall leiligheter, og dokumentet anses derfor potensielt også å kunne omfatte denne leiligheten.*
Diffusjonstetting mot kald sone	*Dokumentasjon på diffusjonstetting mot kald sone er ikke fremlagt ved befaring.*



Bilde 1



Bilde 2



Bilde 3

INNVENDIG

Kjøkken

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.2 — Dekker kjøkkenets overflater, benkeplate og synlig rørsystem, inkludert fuktmåling under oppvaskbenk. Sluk, ventilasjon og gulvets tilstand for knirk og bom undersøkes.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stue og er fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på FDV, samsvarserklæring eller autorisert installatør for de tekniske installasjonene. Kjøkkenet fremstår samlet sett i god stand.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger og himling av malte plater fra oppføringsåret. Kontrollert uten registrerte skader eller fuktindikasjoner.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av parkett fra byggeår. Kontrollert uten registrerte skader, knirk eller fuktskjolder.
Ventilasjon TG 1	Ventilator med utblåsning og montert komfyrvakt. Avtrekksfunksjon over kokesone kontrollert uten anmerkning.
Vann-/avløp TG 2	Trykkvannsrør av plast fram til vegg, videre med stålspunnede plastledninger til tappepunkt. Avløpsrør av plast med vannlås. Skap under vask kontrollert uten registrerte lekkasjer eller fuktmerker. Vannstopper med lekkasjesensor er ikke synlig montert. **Årsak til forhøyet TG:** Kjøkkenet har vanninstallasjoner uten automatisk vannstopp. Ved brudd på tilførselsslange eller kobling kan vann renne fritt uten at varsling eller avstenging utløses. **Konsekvens:** Ved en plutselig slangelekkasje kan vann spre seg til gulvkonstruksjonen og tilstøtende rom før lekkasjen oppdages. Vann som trenger ned kan over tid gi fuktskade i etasjeskilleren under kjøkkenet. **Tiltak:** Montering av vannstopper med lekkasjesensor ved vanntilkoblingene under kjøkkenbenken må påregnes.
Innredning og utstyr TG 1	Innredning med fronter, skrog og benkeplate av foliert spon, samt integrerte hvitevarer. Kontrollert uten registrerte skader, svelling eller løse beslag. **Levetid:** **12 %** • 3/25 år



Bilde 4



Bilde 5

INNVENDIG

Overflater innvendig

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.4 — Dekker øvrige innvendige rom med vegger, himling, gulv og listverk. Bom, knirk og synlige skader registreres, og eventuelle planavvik vurderes.

Innvendige overflater er fra byggeår og fremstår i original, nyere stand med en alder på anslagsvis tre år.

Gjelder alle 2 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

15 % • 3/20 år

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger og himling av sparklet og malt gips. Overflatene fremstår praktisk talt nye og uten registrert slitasje ved visuell kontroll.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av parkett. Kun minimale bruksmerker registrert ved visuell kontroll.

INNVENDIG

Skadedyr

TG 0

NS 3600:2025 § A.2.15 — Dekker synlige tegn på skadedyr, råte og fuktkrevende insekter i hele boligen. Særlig fokus på krypkjeller, loft og utsatte trekonstruksjoner.

Trekonstruksjonene i boligen er praktisk talt nye, med en alder på anslagsvis 3 år, og har ikke tidligere vært gjenstand for kjent skadedyrangrep eller utbedring.

Skadedyr og fuktkrevende insekter TG 0	Tilgjengelige trekonstruksjoner er inspisert visuelt for tegn på skadedyrangrep (fluehull, boremel, sagmuhl, mauraktivitet). Overflater fremstår intakte med ren, fast struktur ved inspeksjonstidspunktet. Selger opplyser å ikke kjenne til skadedyr.

TEKNISK ANLEGG

Ventilasjon

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.12 — Dekker ventilasjonsanlegget med kontroll av luftstrøm, kanalføring og balanse mellom tilluft og avtrekk. Mekanisk vifte og filter kontrolleres.

Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår. Dokumentasjon på utført vedlikehold er ikke fremlagt.

Tilluft og luftskifte TG 1	Balansert ventilasjonsanlegg av type Flexit med aggregat plassert i bod/teknisk rom. Anlegget var i drift ved befaringen og fremstår med tilfredsstillende funksjon. Tilluft og avtrekk vurderes samlet som dekkende for boligens rom.

TEKNISK ANLEGG

VVS

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.13/A.3.22 — Dekker synlige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder og oppvarmingsanlegg. Lekkasjetegn, korrosjon og eventuelle oljetanker vurderes. Utvendige vann- og avløpsledninger, septik og slamavskiller, samt skillet mellom kommunale og private tilkoblinger kontrolleres.

VVS-installasjonene i leiligheten er fra byggeår og omfatter trykkvannssystem i rør-i-rør-utførelse samt vannbåren gulvvarme, hver med eget fordelerskap plassert i teknisk skap. Anlegget fremstår som et helhetlig, nyetablert system uten senere ombygginger, med kurslister montert på skapdørene som dokumentasjon på oppsett og fordeling. Samlet vurderes VVS-installasjonene å være i ny og oversiktlig stand.

Vannledninger TG 1	Trykkvannsrør av PEX utført som rør-i-rør-system med fordelerskap i teknisk rom. Fordelerskapet inneholder hovedstoppekran og avstengningsventiler. Skapet er drenert til tilstøtende våtrom med gulvsluk. Kursliste er montert på skapdør, men rørdimensjon er ikke utfylt. Synlige rør og koblinger fremstår tette, uten synlige tegn til lekkasje eller korrosjon. **Levetid:** **10 %** • 3/30 år

Avløpsledninger TG 1	Innvendige avløpsledninger er av ny dato fra byggeår. Synlige rørføringer fremstår tette, dog er brorparten av avløpsrørene montert i lukkede konstruksjoner. Det er ikke registrert kloakklukt eller tegn til lekkasje ved befaringen. Kun synlige installasjoner er vurdert. **Levetid:** **10 %** • 3/30 år
Varmtvannsbereder/ varmesentral TG 1	Vannbåren gulvvarme med eget TECE-fordelerskap med tre kurser i rustfritt stål, montert med gjennomstrømningsmålere, termiske aktuatorer og styringsenhet med sirkulasjonspumpe. Anlegget er av ny dato og fremstår ryddig montert. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller korrosjon. **Levetid:** **9 %** • 3/35 år
Vannledninger (utvendig) TG 1	Utvendige vann-stikkledninger er av ny dato fra oppføringsåret og ligger under bakken, ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Det er ikke registrert symptomer på redusert vanntrykk eller lekkasje ved befaringen. **Levetid:** **8 %** • 3/40 år
Avløpsledninger (utvendig) TG 1	Utvendige avløps-stikkledninger er av ny dato fra byggeåret og ligger under bakken, ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Fri avrenning uten registrerte tegn til tilbakeslag, tilstopping eller lukt. **Levetid:** **8 %** • 3/40 år
Septik/slamavskiller	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.
Oljetank (utvendig)	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.



Bilde 6



Bilde 7

TEKNISK ANLEGG

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet er merket 400V TN-C-S og har 12 tydelig nummererte kurser, alle utstyrt med automatsikringer med integrert jordfeilbryter. Hovedsikringen er på 40A, og skapet har i tillegg firepolet skillebryter med overspenningsvern.

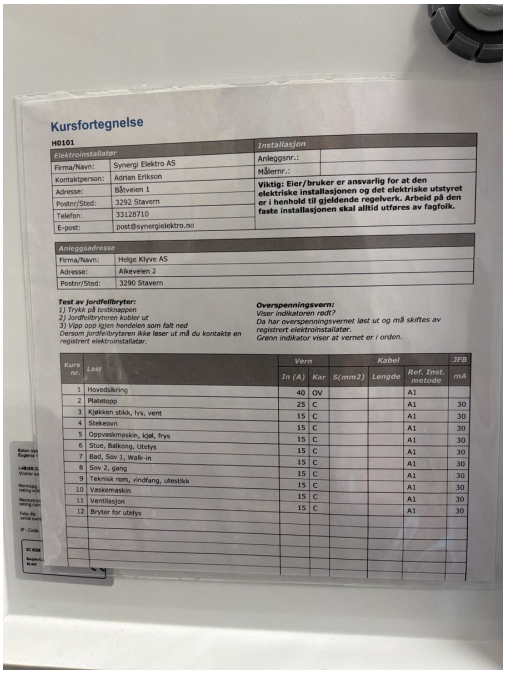
Kursfortegnelse fra Synergi Elektro AS er plassert i skapdøren og bekrefter kursoppsettet: egen kurs for platetopp (25A), samt kurser for stekeovn, hvitevarer, bad/soverom, stue/balkong, teknisk rom, vaskemaskin, ventilasjon og utelys (alle 15A), med jordfeilbryter på hver enkelt kurs. Skapet fremstår ryddig med fast montering og synlig kursmerking, uten løse eller skadde komponenter, og synlig ledningsanlegg for øvrig fremstår intakt med dekselplater på plass.

Samsvarserklæring for anlegget er ikke fremlagt under befaring. Dato for siste el-tilsyn er ukjent. Ut fra den lave alderen, den dokumenterte kursfortegnelsen og fraværet av synlige avvik fremstår anlegget som ryddig utført, men det er ikke teknisk vurdert av elektrofaglig kompetanse — vurderingen erstatter ikke en el-kontroll utført av autorisert elektriker.

Det elektriske anlegget er kun besiktiget visuelt uten inngrep eller elektrisk måling; en teknisk kontroll av anlegget er ikke utført.



Bilde 8



Bilde 9

TEKNISK ANLEGG

Branntekniske forhold

Røykvarsler og branndetektor	*Røykvarslere er montert i leiligheten og opplyses å være seriekoblet. Utløsning skal da høres i hele boenheten. Funksjonstest er ikke utført ved befaringen.*
Slokkeutstyr	*Håndslokker registrert som pulverapparat med 6 kg ABC-pulver. Trykkmåler viser nål i grønt felt, og kontrolletikett angir kontroll utført samt neste kontroll. Apparatet står løst på gulv ved dør uten synlig veggfeste. Fast veggmontering nær rømningsvei anbefales for å sikre rask tilgang.*
Rømningsveier	*Rømning skjer via vinduer og dører. Rømningsveiene fremstår tilgjengelige ved befaringen.*
Brannceller og brannskille	*Brannskillekonstruksjoner er ikke vurdert ved befaringen. Bygget utgjør én branncelle i et bygg med flere boenheter, og brannskille mellom enhetene forutsettes bygget i henhold til gjeldende krav. Innvendige gjennomføringer i skillekonstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll.*

TEKNISK ANLEGG

Rekkverk og håndløper

Andre HMS-avvik *Ingen HMS-avvik er avdekket.*

TEKNISK ANLEGG

Radon

Radonmåling er ikke fremlagt. Boligen er oppført etter TEK17 og skal ha radonsikring i grunnen med radonsperre og tilrettelegging for radonbrønn, men dokumentasjon på utført sikring er ikke fremlagt. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler radonmåling i alle boliger med oppholdsrom på eller under bakkenivå. Det er ikke lovkrav om radonmåling i selveierbolig. Langtidsmåling med sporfilm over minimum to måneder i fyringssesongen anbefales for å avklare årsmiddelverdi mot tiltaksgrensen på 100 Bq/m³ og grenseverdien på 200 Bq/m³.

Radon aktsomhet: *Usikker aktsomhet. Aktsomhetsnivået angir sannsynligheten for forhøyet radonkonsentrasjon i inneluften basert på berggrunnsgeologi. Faktisk radonkonsentrasjon avhenger av byggets tetthet mot grunn, ventilasjon og konstruksjonstype.*
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

Fagstoff

Generell byggfaglig bakgrunn for kontrollpunktene i rapporten. Tekstene beskriver hva som er vanlig for bygningsdelene og materialene, og er ikke en vurdering av denne konkrete boligen — de konkrete funnene står under hvert kontrollpunkt.

FAGSTOFF

Bjelkeenden ved opplegget — etasjeskillets svakeste punkt

Et etasjeskille av tre fører vekten av mennesker og innbo ned dit bjelkene hviler mot yttervegg eller grunnmur, og nettopp i dette opplegget er bjelkelaget mest utsatt — der møter trevirket en kald og tidvis fuktig konstruksjon, og råte i selve bjelkeenden svekker bæreevnen mest. Et gulv som fjærer, oppleves gjerne som utrygt, men skyldes som regel slanke bjelker eller store spenn og er et komfortspørsmål mer enn et faresignal — selv om svikt i sjeldne tilfeller kan skjule overbelastning eller fuktskade. Trinnlyd mellom etasjene er vanlig i eldre trebjelkelag. Bjelkelaget ligger skjult over himling og under gulv, slik at opplegget unndrar seg direkte visuell vurdering.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 522.351 Trebjelkelag. Dimensjonering og utførelse

FAGSTOFF

Typiske risikoforhold for vinduer

Kondens på glasset er en avlesning av samspillet mellom inneklima, tetting og rutas isolasjonsevne: eldre ruter med svak isolasjonsevne får kald glassflate der fukt lett slår seg ned innvendig, mens nyere og bedre isolerte ruter holder overflaten varmere. Drev og tetningslister styrer trekk og lufttilgang, og former dermed kondensbildet. Selve trevirket er mest utsatt nederst — i bunnstykket, karmens underkant og i overgangen mot vegg — der vann samler seg og gjerne trekker inn bak foringer og listverk. Fordi råte her utvikler seg innenfra og bak dekkende bord, kan deler av en slik skade ligge skjult uten å la seg avdekke ved en visuell befaring.

Kilde: Bygg og Bevar: Vedlikehold av vinduer

FAGSTOFF

Balkongens svakeste punkt: overgangen mot fasaden

Overgangen der en balkong eller terrasse møter yttervegg og dørterskel er et av de mest utsatte punktene i en bygning. Stedet utsettes for slagregn og bevegelser fra temperatursvingninger, og skal ofte være tilnærmet trinnfritt av hensyn til tilgjengelighet — noe som gjør vanntetting vanskeligere enn ved en høy terskel. Riktig utførelse krever fall bort fra fasaden, et fungerende membranoppbrett ved terskelen og beslag som leder vann utover. Svikter denne detaljen, siger vann inn bak kledningen eller ned i konstruksjonen under, ofte lenge før skaden blir synlig.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 523.733 Fuktsikre dørterskler til balkonger og svalganger med betongdekke (2019)

FAGSTOFF

Vanntett sjikt og hvorfor takstmannen borer hull

Et våtrom er avhengig av et sammenhengende vanntett sjikt — en membran av smurt eller banelagt materiale — under flisene på gulv og vegg. Membranen tar opp bevegelser og hindrer at dusjvann trenger inn i konstruksjonen bak. Fordi skader bak flisene ikke er synlige utenfra, er hovedregelen i forskrift til avhendingslova (§ 2-2) at det ved tilstandsanalyse av våtrom bores et hull på minst 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden for å måle fuktnivået direkte i konstruksjonen. Hullet plasseres der erfaring viser høyest risiko, og plomberes forsvarlig etterpå. Målingen gir et pålitelig bilde av akkurat det punktet, men kan ikke utelukke skjult fukt andre steder i rommet. Nyere våtrom med dokumentert utførelse etter våtromsnormen kan være unntatt fra hulltaking.

Kilde: Lovdata: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), FOR-2021-06-08-1850 (2021)

FAGSTOFF

Hvorfor kjøkkenet er utsatt for skjulte lekkasjer

Kjøkken har mange tilkoblinger for vann — til oppvaskmaskin, kjøleskap og kjøkkenvask — men mangler normalt både sluk og vanntett gulv, siden kjøkkenet ikke regnes som våtrom. En liten lekkasje fra en slange eller kobling renner derfor rett ned i skapbunn og undergulv uten synlig varsel. Forskriftene krever derfor at rom uten sluk og vanntett gulv har en automatisk lekkasjestopper som stenger vanntilførselen ved fukt. Oppsvulmet sokkel under benken eller bulker i gulvbelegget er ofte de første synlige tegnene på at en skjult lekkasje har pågått en stund.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 15-5. Innvendig vanninstallasjon (TEK17, tidligere § 13-20) (2017)

FAGSTOFF

Naturlig og mekanisk ventilasjon — hvordan boligen puster

Eldre boliger er ofte bygget for naturlig avtrekk: luft strømmer ut gjennom kanaler drevet av temperaturforskjeller og vind, mens frisk luft kommer inn gjennom utettheter og ventiler. Nyere boliger har oftere mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon, der vifter styrer luftskiftet og et aggregat kan gjenvinne varme fra den utgående luften. Uansett system er boligen avhengig av at luft kan vandre fritt mellom rommene — under dører eller gjennom overstrømningsventiler — fra oppholdsrom til kjøkken og bad hvor den trekkes ut. Tettes en bolig uten at ventilasjonen oppgraderes tilsvarende, reduseres luftskiftet og fuktigheten kan øke. Selve luftmengden og tilstanden i skjulte kanaler lar seg ikke avlese med øyet, men krever måling for å tallfestes.

Kilde: Bygg og Bevar: Slik virker huset ditt

FAGSTOFF

Hvor lenge varer rørene i boligen?

Vann- og avløpsrør har svært ulik forventet levetid avhengig av materiale og bruksområde. Kaldtvannsrør av kobber eller plast har lang forventet levetid, mens varmtvannsrør og sirkulasjonsrør slites raskere av temperatursvingninger. Eldre soilrør av støpejern korroderer innenfra og har begrenset restlevetid, mens moderne rør-i-rør-systemer fanger opp lekkasjer i et eget varerør før de når konstruksjonen. Fellesnevneren er at rør skjult i vegg eller gulv ikke kan tilstandsvurderes uten å åpne konstruksjonen — alder og materialtype gir derfor de viktigste holdepunktene for forventet gjenværende levetid.

Kilde: Byggforskserien (SINTEF): 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger (2023)

FAGSTOFF

Hvorfor det elektriske anlegget ikke får tilstandsgrad

Elektriske anlegg gis ikke tilstandsgrad i en tilstandsrapport. Årsaken er faglig: å vurdere om et anlegg er forskriftsmessig krever kompetanse og prøveutstyr som ligger utenfor en bygningssakkyndigs fagfelt — det er en jobb for registrert elektrovirksomhet. I stedet kartlegges anlegget gjennom eiers svar om alder, sikringsutløsninger og eventuell varmgang, en visuell sjekk av synlige tegn som svidde kontakter eller løse kabelinnføringer, samt om det finnes samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999. Avvik i denne kartleggingen fører til en anbefaling om videre kontroll av elektrofaglig person, ikke en gradert konklusjon om anleggets tilstand.

Kilde: Lovdata: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), FOR-2021-06-08-1850 (2021)

FAGSTOFF

Røykvarslere og rømningsvei

Boliger skal ha røykvarslere eller brannalarmanlegg som høres tydelig på soverom, og i boliger med flere etasjer bør varslerne være seriekoblet slik at et signal i én etasje utløser alarm i hele boligen. Boligen skal også ha egnet slokkeutstyr — husbrannslange eller pulverapparat — lett tilgjengelig. Minst like viktig er rømningsveiene: etter byggteknisk forskrift skal boliger ha rømningsvei, og for soverom betyr det i praksis dør til det fri eller et vindu stort og lavt nok til å komme seg ut. Fri ferdsel i trapper og ganger er avgjørende i en brannsituasjon.

Kilde: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB): Forskrift om brannforebygging (FOR-2015-12-17-1710) med veiledning (2015)

FAGSTOFF

Ti centimeter: grensen et barnehode setter

Et rekkverk er mer enn en visuell avgrensning; det er en fallsikring som må tåle at noen faller mot det. Åpninger begrenses til maksimalt 0,10 m nettopp fordi et lite barnehode ikke skal kunne presses gjennom, og liggende spiler unngås for at rekkverket ikke skal bli en klatrestige. Rekkverk på balkonger og terrasser skal være minst 1,0 m høyt (i trapper 0,9 m) — og minst 1,2 m der fallhøyden er over 10 m, og innfestingen skal bære en betydelig horisontal dyttlast. Nettopp styrken i forankringen er avgjørende, men vanskelig å lese utenpå: råte, rust eller løse innfestinger kan ligge skjult bak kledning og beslag. Eldre boliger er dessuten ofte oppført før dagens høyde- og åpningskrav ble innført.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 12-15. Utforming av rekkverk (TEK17) (2017)

FAGSTOFF

Hvorfor radon bør måles

Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig i grunnen og siver inn i bygninger gjennom sprekker og utettheter i konstruksjoner mot grunnen. Gassen er luktfri og usynlig, og nivået kan variere mye mellom naboeiendommer selv med lik byggemåte — det er derfor ikke mulig å anslå radonnivå ut fra alder, beliggenhet eller synlige forhold alene. Eneste pålitelige metode er måling over minst to måneder i fyringssesongen, gjerne med sporfilm, som gir et årsmiddel å vurdere opp mot tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

Kilde: Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA): Slik måler du radon

Om avhendingsloven

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hjemmel i Forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850, sist endret 16. desember 2025, i kraft 1. januar 2026). Forskriften er gitt med hjemmel i avhendingslova § 3-10 og har som formål å sikre at boligkjøpere får et betryggende og pålitelig informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Avhendingslova regulerer kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Et sentralt prinsipp er at selger har opplysningsplikt om forhold ved boligen som kan ha betydning for kjøper, og at kjøper på sin side har undersøkelsesplikt. Forskriften stiller konkrete minstekrav til hva en tilstandsrapport skal inneholde, slik at begge parter i en bolighandel kan stole på at rapporten gir et riktig bilde av boligens tilstand. Forskriften gjelder ved forbrukerkjøp av både helårs- og fritidsboliger.

Forskriften fastsetter blant annet krav til at den bygningssakkyndige skal være uavhengig av partene i bolighandelen, og ikke la seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver. Rapporten skal skrives på et tydelig og forbrukervennlig språk, og kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Forskriften definerer hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, hvilke målinger som skal gjøres, og at det for vesentlige og alvorlige avvik skal redegjøres for årsak, konsekvens og estimert utbedringskostnad.

Forskriften stiller særskilte krav til undersøkelse av våtrom, herunder fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv for å avdekke skjulte fuktskader. Hulltaking kan kun unnlates under nærmere bestemte vilkår, for eksempel dersom våtrommet er utført i henhold til Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og dette kan dokumenteres. Videre skal boligens arealer måles i henhold til NS 3940:2023, og det skal opplyses om eventuelle lovlighetsmangler, branntekniske forhold og andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

En godkjent tilstandsrapport har rettslig virkning: kjøperen regnes for å kjenne til de forholdene som tydelig fremgår av rapporten, jf. avhendingslova § 3-10. Dette innebærer at rapporten er et viktig juridisk dokument som både beskytter selger mot uberettigede reklamasjoner og gir kjøper et reelt grunnlag for å vurdere boligens tilstand og risiko. Selv om rapporten har mindre avvik fra forskriftens krav, kan den likevel ha rettslig virkning dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang.

Om NS 3600:2025

Tilstandsanalysen i denne rapporten er gjennomført i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig», utgitt av Standard Norge. Standarden bygger på den generelle metodikken i NS 3424 for tilstandsanalyser av byggverk, men er spesielt utviklet for boliger som omsettes mellom privatpersoner. Standarden ble første gang utgitt i 2013, revidert i 2018, og vesentlig oppdatert i 2025-utgaven som følge av endringer i Forskrift til avhendingslova.

NS 3600:2025 definerer en systematisk og etterprøvbar metode for å vurdere den tekniske tilstanden til en bolig. Metoden innebærer at den bygningssakkyndige gjennomgår boligen rom for rom og bygningsdel for bygningsdel, og vurderer tilstanden opp mot et referansenivå som tar hensyn til bygningsdelens alder, materialvalg og forventet levetid. Resultatet uttrykkes gjennom tilstandsgrader fra TG 0 (ingen avvik) til TG 3 (store eller alvorlige avvik). Dersom en bygningsdel ikke kan undersøkes, angis dette med TGIU (ikke undersøkt) sammen med en begrunnelse og en vurdering av om bygningsdelen er skadeutsatt.

Standarden dekker et bredt spekter av undersøkelsespunkter fordelt på innvendige forhold (våtrom, kjøkken, overflater, vinduer og dører, etasjeskillere, trapper, loft, pipe og ildsted, ventilasjon og VVS), utvendige forhold (fasade og yttervegger, tak og taktekning, terreng og drenering, grunnmur og fundamenter) samt spesielle vurderinger av elektrisk anlegg, branntekniske forhold, lovlighetsmangler og HMS. For elektrisk anlegg og branntekniske forhold gis det ikke tilstandsgrad, men en forenklet vurdering som grunnlag for å avgjøre om ytterligere fagkyndig kontroll er nødvendig.

For våtrom stiller standarden særlige krav til fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv. Dokumentasjon for våtrom vurderes med egen tilstandsgrad, og standarden angir detaljerte kriterier for når hulltaking kan unnlates. Standarden inneholder også et normativt tillegg for aldersvurdering av bygningsdeler, som bidrar til at bygningssakkyndige gir mest mulig like vurderinger og at potensielle kjøpere får informasjon om forventet gjenværende levetid og mulige tiltak.

For alle registrerte avvik skal den bygningssakkyndige beskrive symptomer, vurdere sannsynlig årsak og mulige konsekvenser, og anbefale tiltak. Ved alvorlige avvik (TG 3) skal det i tillegg gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring. Dersom årsaken til et avvik ikke kan fastslås, skal det anbefales ytterligere undersøkelser. Forhold som kan medføre fare for liv og helse skal varsles umiddelbart til eier.

Vesentlige endringer i 2025-utgaven omfatter endrede kriterier for tilstandsgrader med innarbeidede bærekraftsvurderinger, nye krav til dokumentasjonskontroll for våtrom, skadedyr og fuktkrevende insekter som eget undersøkelsespunkt, og krav til at lyd- og støyforhold ved boligen skal opplyses. Standarden gjøres juridisk bindende gjennom Forskrift til avhendingslova § 2-23.

Egenerklæring

Alkeveien 6, 3290 STAVERN

25 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Alkeveien 6	Alkeveien 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2023

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 eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Bentzrød-Hjerde, Trine

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det bygges boliger på nabotomten

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 46847668

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Trine Bentzrød-Hjerde	**2026-08-25**

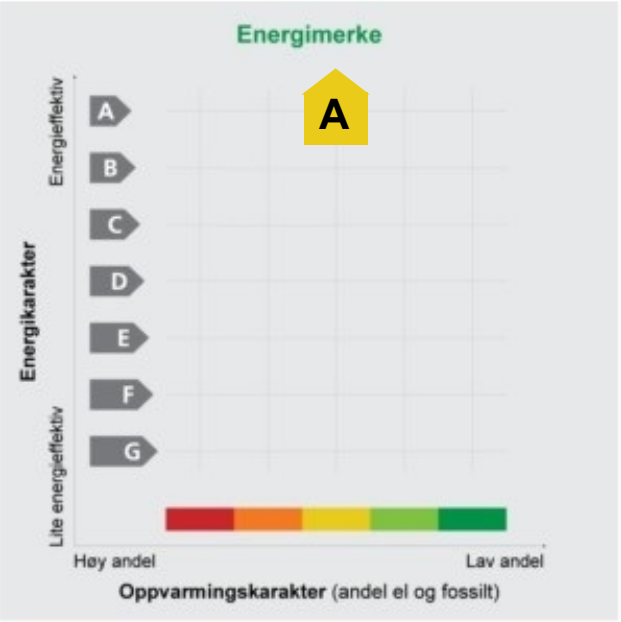
Identification

Trine Bentzrød-Hjerde

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

ENERGIATTEST

Adresse	0
Postnr	3290
Sted	STAVERN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	5001
Bnr.	846
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300895846
Bolignr.	H0101
Merkenr.	20b30d58-a05c-4808-bba4-0fa276521828
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 innetemperaturen
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:	79
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 energimerkeordingen. 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
Postnr/Sted: 3290 STAVERN
Bolignr: H0101
Dato: 23.01.2023 15:00:32
Energimerkenr: 20b30d58-a05c-4808-bba4-0fa276521828

Gårdsnr: 5001
Bruksnr: 846
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 300895846

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

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	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	39 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	79 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19 m²
Oppvarmet BRA	79 m²
Totalt BRA	79 m²
Oppvarmet luftvolum	200 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	0.84 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24.1 %
Normalisert kuldebroverdi	0.09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	94.3 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	1.40 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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1.80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5.10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1.50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0.45
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

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0.98

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	25.7
Ventilasjonsvarme	3.8
Varmtvann	29.8
Vifter	5.1
Pumper	0.8
Belysning	11.4
Teknisk utstyr	17.5
Romkjøling	0.0
Ventilasjonskjøling	0.0
TotaltNettoEnergibehov	94.1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5,012 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	63.61 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2,270 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	60.71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4,784 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0.0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5,012 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5,012 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	47.5 %

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 ASPostboks 317
3251 LARVIK

Ferdigattest er gitt for:

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
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)	5001	846		

Bygningsopplysninger

Bygningsnummer:	**Tiltakets/ byggets art:**
300895846	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:	**Delegert saksnummer:**
18.06.2021	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:	**Dato:**	**Underskrift:**
Larvik	23.06.2023	Magnus Riksfjord

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

§ 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) Forurenset 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:

Stavern Panorama Borettslag		**Vår ref.:**	288/1	**Fødselsdato eier:**	02.02.1936
Alkeveien 6		**Type:**	Frittstående borettslag		
3290 STAVERN		**Eiere:**	Liv Gamst Hanssen		
Organisasjonsnr:	930 275 425	**Andelsnr:**	1		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **16 420**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Lånekostnader	-5 366
	Driftskostnader	4 688
	Lånekostnader	16 098
Måler:	Varmtvann Stavern Panorma: 73665388 (200 - 1)	300
	Oppvarming Stavern Panorama: 71633925 (201 - 1)	700

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	2 520 444	Gjeld siste årsoppg.:	2 520 691
Klient ajourf. lån:	75 901 935	Klient gj. s. årsoppg.:	66 963 119

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25107007701, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.08.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 438

Saldo per 10.08.2026: 61 370 000

Andel av saldo: 2 500 000

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

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 250 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 250 000

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 28.02.2043 utgjøre ca kr 5 978,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 25107103573, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 10.08.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 45

Saldo per 10.08.2026: 427 935

Andel av saldo: 20 444

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. 10.08.2026

Utestående saldo: **293,36**

Felleskostnader:	0	Restanse:	293,36
Gebyr:	35	Forskudd:	0
Rente:	258,36	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	2 520 691	Andre inntekter: 238

Boligopplysninger:

Stavern Panorama Borettslag
Alkeveien 6
3290 STAVERN

Vår ref.: 288/1
Type: Frittstående borettslag
Eiere: Liv Gamst Hanssen

Fødselsdato eier: 02.02.1936

Organisasjonsnr: 930 275 425

6: Ligning - 2025

Annen formue:	12 882	Utgifter:	133 748

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	2 500 000
Andelsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	1

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
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet
Heis:	Ja	BRA	78.5
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	Andel 1
Fasiliteter:			

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

Sted:_____ **Dato:**_____

_____

Liv Gamst Hanssen
Andelseiers underskrift

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 (enkeltpersoner) 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 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(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 utskiftinger.

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

(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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 besluttes 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 framtredende 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.

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2025 for Stavern Panorama Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Stavern Panorama Borettslag:

onsdag 13.05.2026 18:00 på Stavern Båtforening

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

4.3 Valg av valgkomité

5 Godtgjørelse til styret

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2026.

1.1 Fremmøtte

Antall fremmøtte:
Antall fremmøtte stemmeberettigede:
Antall fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede:

Fra LABO:

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Til møteleder ble valgt:

1.3 Valg av møtereferent

Forslag til vedtak: Til møtereferent ble valgt:

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

Forslag til vedtak: Til å signere protokollen ble valgt:

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Forslag til vedtak: Innkallingen og sakslisten godkjent.

2. Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap

Forslag til vedtak: Årsregnskap godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Vigdis Helen Øiseth Eidan ble valgt for et år i 2025 og er på valg i år.
Styremedlemmer velges for to år.

Forslag til vedtak: Til styremedlem ble valgt:

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Kjerstin Elisabeth Abrahamsen og Brit Marie Pedersen er på valg. Varamedlem velges for et år.

Forslag til vedtak: Til varamedlem ble valgt:

4.3 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Til valgkomite ble valgt:

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styret godtgjøres med kr:

Informasjon fra styret for året 2025 Stavern Panorama Borettslag

Generelle opplysninger om Stavern Panorama Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 19 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930275425.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:
Styreleder, Steinar Thorsen Rosenvold
Styremedlem, Åshild Amsrud
Styremedlem, Vigdis Helen Øiseth Eidan
Varamedlem, Kjerstin Elisabeth Abrahamsen
Varamedlem, Brit Marie Pedersen

Valgkomité

Valgkomité har bestått av: Anne Jørgensen og Birgitte Mangelrød Johannsson.

Styrets primæroppgaver

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

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

Styret kan nås på e-post: stavernpanorama@mittlabo.no .

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

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

Boligomsetning

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

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

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

Min Side

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

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

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

Budsjett

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

Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Borettslagets styre foreslår at borettslagets underskudd dekkes av lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2025 / 2026
Styret i Stavern Panorama Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
A. Disponible midler pr. 01.01	479 231	653 601	479 231	269 648
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	-200 445	-166 627	33 500	43 000
Fradrag for påkostninger	0	150 000	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-9 137	-157 743	0	0
Innbetalt IN andelseiere	0	1 500 000	0	0
Nedbetalt langsiktig gjeld ifm IN	0	-1 500 000	0	0
B. Årets endring disponible midler	**-209 582**	**-174 370**	**24 500**	**33 000**
C. Disponible midler	**269 648**	**479 231**	**503 731**	**302 648**

Resultatregnskap 2025 for Stavern Panorama Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 015 068	898 224	1 015 000	1 177 000
Innkrevde lånekostnader		3 530 182	3 700 764	3 606 000	3 293 000
Innkrevde garasjekostnader		29 499	30 901	18 000	29 000
Andre driftsinntekter	1	118 883	67 279	170 000	73 000
Sum inntekter		**4 693 632**	**4 697 168**	**4 809 000**	**4 572 000**
Kostnader					
Personalkostnader	2	8 460	5 358	6 000	8 000
Styrehonorar		60 000	38 000	40 000	60 000
Revisjonshonorar		7 794	6 204	6 000	8 000
Forretningsførerhonorar		80 526	76 908	81 000	84 000
Kontingent LABO / NBBL		1 902	1 902	2 000	2 000
Vedlikehold	3	238 847	109 814	106 500	145 000
Kabel-tv og bredbånd		120 953	103 910	107 000	124 000
Forsikring		102 068	89 534	102 000	107 000
Kommunale avgifter	4	310 619	300 044	321 000	333 000
Eiendomsskatt		0	72 649	0	0
Energi og strøm		137 613	156 432	205 000	145 000
Andre driftskostnader	5	275 597	180 730	175 000	200 000
Sum kostnader		**1 344 379**	**1 141 484**	**1 151 500**	**1 216 000**
Driftsresultat		**3 349 253**	**3 555 684**	**3 657 500**	**3 356 000**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 983	7 745	5 000	2 000
Rentekostnader		3 554 682	3 730 056	3 629 000	3 315 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-3 549 698**	**-3 722 311**	**-3 624 000**	**-3 313 000**
Årsresultat		**-200 445**	**-166 627**	**33 500**	**43 000**

Balanse pr 31.12.25 for Stavern Panorama Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	125 790 000	125 790 000
Påkostninger	6	450 000	450 000
Sum anleggsmidler		**126 240 000**	**126 240 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	5 841
Forskuddsbetalte kostnader		185 633	174 068
Andre fordringer		1 305	1 047
Sum fordringer		**186 938**	**180 956**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		471 680	658 597
Sum bankinnskudd og kontanter		**471 680**	**658 597**
Sum omløpsmidler		**658 618**	**839 552**
SUM EIENDELER		**126 898 618**	**127 079 552**

Balanse pr 31.12.25 for Stavern Panorama Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	95 000	95 000
Opptjent egenkapital	7	191 528	391 974
Sum opptjent egenkapital		**286 528**	**486 974**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	66 963 120	66 972 257
Gjeld til andelseiere (IN)	8	8 944 000	8 944 000
Borettsinnskudd	9	50 316 000	50 316 000
Sum langsiktig gjeld		**126 223 120**	**126 232 257**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		15 629	133 201
Skyldige avregninger til beboere		97 835	0
Leverandørgjeld		257 167	207 670
Påløpte renter		18 339	18 911
Annen kortsiktig gjeld		0	539
Sum kortsiktig gjeld		**388 970**	**360 321**
Sum gjeld		**126 612 090**	**126 592 578**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**126 898 618**	**127 079 552**
Pantestillelser	10	126 223 120	126 232 257

Larvik, 31.12.2025

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

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

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftskostnader bod	3 000	3 000	0	3 000
Vannmålere varmt tappevann	35 065	19 095	45 000	20 000
Oppvarming leiligheter	80 818	39 343	125 000	50 000
Strøm elbil	0	5 841	0	0
Salg av bod	0	150 000	0	0
Motkonto, balanseført verdi solgt bod	0	-150 000	0	0
Sum	**118 883**	**67 279**	**170 000**	**73 000**

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Arbeidsgiveravgift	8 460	5 358
Sum	**8 460**	**5 358**

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Vedlikehold og sevice heis	64 541	41 191
Vedlikehold elektro	35 198	336
Vedlikehold garasjer/parkering	18 300	2 000
Vedlikehold dører	13 319	9 511
Vedlikehold brann/alarm/nødlys/sprinkleranlegg	40 507	36 343
Vedlikehold ventilasjon	66 982	0
Tilstand og vedlikeholdsrapport	0	20 434
Sum	**238 847**	**109 814**

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

Note 4 - Kommunale avgifter

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Renhold, evnt. matter	62 160	58 081
Techem målerdata	8 880	6 475
Innkjøp av inventar og utstyr	14 948	18 077
Driftsmateriell	384	539
Nummer-/navn-/infoskilt, postkasser	403	0
Kontr. oljeutskiller/ vannprøve	15 619	15 244
Snørydding/sandstrøing	33 234	33 149
Hage/plenklipping	27 568	22 764
Skadedyr	10 000	0
Juridisk rådgivning	11 963	0
Teknisk rådgivning	54 000	12 656
Vakthold/alarm	10 253	719
Innleid arbeidskraft/konsulent	0	4 375
HMS / internkontroll	12 540	0
Gaver, fradragsberettiget	0	508
Premie sikringsordning	6 412	0
Generalforsamling	4 957	4 329
Bank- og betalingsgebyr	2 159	1 815
Andre gebyrer og driftskostnader	117	2 000
Sum	**275 597**	**180 730**

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	2023
Kostpris	125 790 000
2023 - 4 garasjeplasser & boder	600 000
2024 - Solgt bod	- 150 000
Bokført verdi 31.12	**126 240 000**

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

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Innskutt andelskapital	95 000	95 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	391 974	558 601
+/- Årets resultat	-200 445	-166 627
Sum egenkapital pr 31.12	**286 528**	**486 974**

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

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Skagerrak Sparebank**	**Eika Boligkreditt AS**
Formål:	Kjøp p. plasser & boder	Oppføring
Lånenummer:	**25107103573**	**25107007701**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023
Rentesats:	4.95 %	4.95 %
Beregnet innfridd:	27.12.2048	30.01.2063
Opprinnelig lånebeløp:	600 000	75 474 000
Lånesaldo 01.01:	442 257	66 530 000
Avdrag i perioden:	9 137	0
Lånesaldo 31.12:	**433 120**	**66 530 000**
Saldo 5 år frem i tid:	375 422	66 530 000
Andelssaldo 01.01:	0	8 944 000
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**8 944 000**
Sum pantegjeld for lån:	**433 120**	**75 474 000**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25107007701	1	6 480 000	6 480 000
	1	5 700 000	5 700 000
	1	5 640 000	5 640 000
	1	5 160 000	5 160 000
	1	4 794 000	4 794 000
	1	4 290 000	4 290 000
	1	4 020 000	4 020 000
	1	3 960 000	3 960 000
	1	3 600 000	3 600 000
	1	3 234 000	3 234 000
	1	2 960 000	2 960 000
	1	2 850 000	2 850 000
	1	2 580 000	2 580 000
	1	2 500 000	2 500 000
	1	2 492 000	2 492 000
	1	2 460 000	2 460 000
	1	2 100 000	2 100 000
	1	1 710 000	1 710 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25107103573	1	30 805	30 805
	2	29 768	59 536
	1	29 613	29 613
	2	24 101	48 202
	3	23 350	70 050
	2	23 332	46 664
	1	21 192	21 192
	1	20 692	20 692
	2	18 856	37 712

Langsiktig gjeld

	2	17 587	35 174
	2	16 741	33 482

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 25107007701 har første avdrag 28.02.2043 med kr 162 797	1	6 480 000	15 856
	1	5 700 000	13 948
	1	5 640 000	13 801
	1	5 160 000	12 626
	1	4 794 000	11 731
	1	4 290 000	10 498
	1	4 020 000	9 837
	1	3 960 000	9 690
	1	3 600 000	8 809
	1	3 234 000	7 914
	1	2 960 000	7 243
	1	2 850 000	6 974
	1	2 580 000	6 313
	1	2 500 000	6 117
	1	2 492 000	6 098
	1	2 460 000	6 020
	1	2 100 000	5 139
	1	1 710 000	4 184

Annen langsiktig gjeld:
IN-lån (individuell nedbetaling av fellegjeld): Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. Ved fastrente bortfaller muligheten til å innfri fellesgjeld.
Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidige felleskostnader. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan.
Annen langsiktig gjeld er resterende del av andelseierens innbetaling på andel fellesgjeld.

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Opprinnelig innskudd	50 316 000	50 316 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	**50 316 000**	**50 316 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 126 223 120,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 126 390 000,-.

Resultat og balanse med noter for Stavern Panorama Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stavern Panorama Borettslag

Styreleder	Steinar Thorsen Rosenvold (sign.)	15.04.2026
Styremedlem	Åshild Amsrud (sign.)	15.04.2026
Styremedlem	Vigdis Helen Øiseth Eidan (sign.)	10.04.2026

Cedra Revisorer, rådgivere & advokater

Cedra Norge Rago AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

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 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

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

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

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

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

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

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

Larvik, 15. april 2026
Cedra Norge Rago AS

Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor
(elektronisk signering)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-04-16 14:04:45 UTC+02:00

Lars Egill Olavesen

bankID

NO BankID - 9578-5992-4-2658469

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Stavern Panorama Borettslag onsdag 13.05.2026 kl. 18:00 - Stavern Båtforening.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtte

Antall fremmøtte: 16
Antall fremmøtte stemmeberettigede: 12
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 12

Fra LABO: Thor Espen Tholfsen

Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Thor Espen Tholfsen

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:

Til møtereferent ble valgt: Thor Espen Tholfsen

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Steinar Thorsen Rosenvold

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

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

2. Informasjon fra styret

Vedtak:

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

3. Årsregnskap

Vedtak:
Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Vigdis Helen Øiseth Eidan ble valgt for et år i 2025 og er på valg i år.
Styremedlemmer velges for to år.

Vedtak:
Til styremedlem ble Kjerstin Elisabeth Abrahamsen valgt for 2 år.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Kjerstin Elisabeth Abrahamsen og Brit Marie Pedersen er på valg.
Varamedlem velges for et år.

Vedtak:
Til varamedlem ble Brit Marie Pedersen valgt for 1 år.

4.3 Valg av valgkomité

Vedtak:
Til valgkomite ble Anne Jørgensen og Birgitte Mangelrød Johannsson valgt for 1 år.

5. Godtgjørelse til styret

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

Protokoll for Stavern Panorama Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thor Espen Tholfsen (sign.)	15.05.2026
Sekretær	Thor Espen Tholfsen (sign.)	15.05.2026
Protokollvitne	Steinar Thorsen Rosenvold (sign.)	19.05.2026

Alkeveien 6

Nabolaget Stavern nordre/Stavern østre - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Eldre**
- **Etablerere**
- **Familier med barn**

Offentlig transport

Kastanjene Linje 01, 04, 206	5 min 0.4 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	11 min 7.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	28 min

Skoler

Stavern skole (1-7 kl.) 215 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 10 klasser	16 min 1.3 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	16 min 8.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	25 min 22.8 km

Ladepunkt for el-bil

Risøyveien, Stavern	2 min
Meny Stavern	7 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

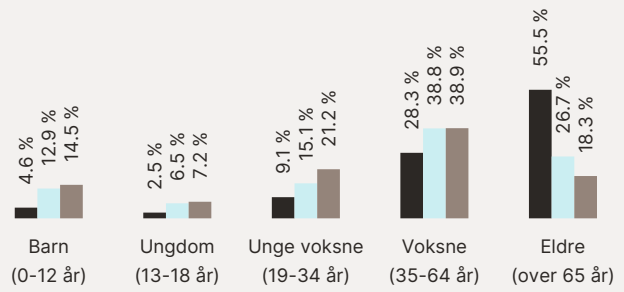
Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stavern nordre/Stavern øs...	930	642
Stavern	5 976	3 065
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	20 min 1.7 km
Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 ... 68 barn	21 min 1.9 km
Grevle barnehage (0-5 år) 67 barn	22 min 1.9 km

Dagligvare

Coop Extra Stavern PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 km
Meny Stavern PostNord, søndagsåpent	7 min 0.5 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

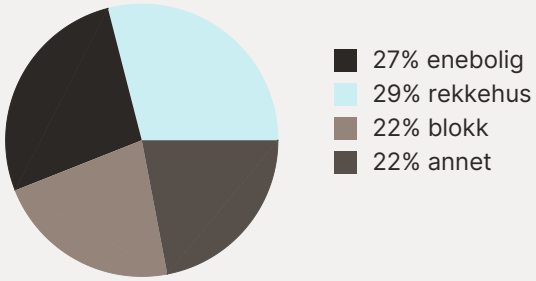
Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Sport

Stagbanen Ballspill, fotball	6 min 0.5 km
Agnes aktivitespark Nærmiljøanlegg	14 min 1.1 km
Mudo Stavern	4 min
Family Sports Club Langestrand	10 min

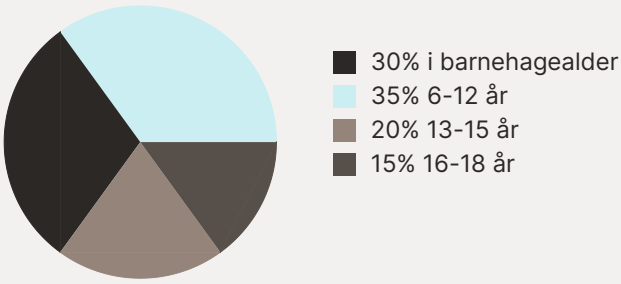
Boligmasse



Varer/Tjenester

Fritzøe Brygge	9 min
Vitusapotek Stavern	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



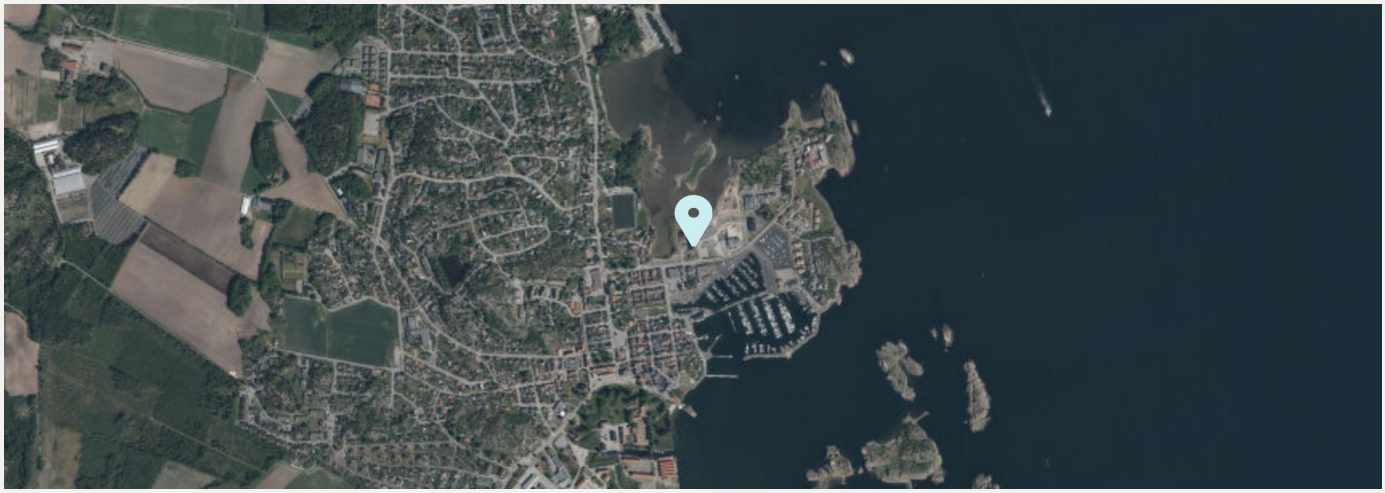
Familiesammensetning

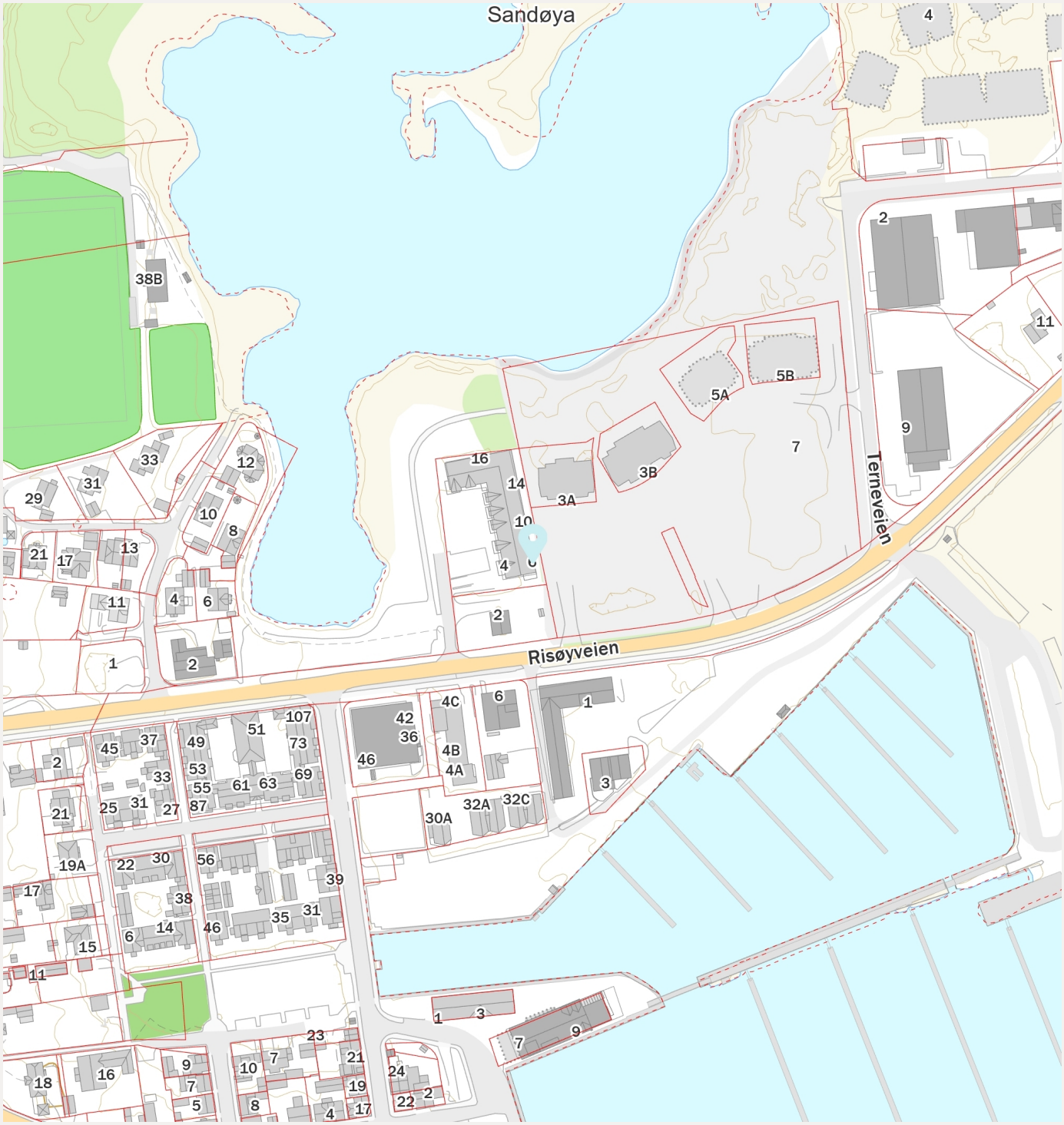


Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	27%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	16%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.