DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Øvre Holen 40

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Øvre Holen 40
5163 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1947
Hovedbygg BRA:	67 m^2
Hovedbygg BRA-i:	67 m^2
Sum alle bygg BRA:	74 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	67 m^2
Rapportdato:	11.9.2026 (Gyldig til 11.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	11	0	1

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Øvre Holen 40
5163 Laksevåg

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- noe forhøyde fuktverdier i nedre del av grunnmur.
Rom under terreng	- Alder og byggemåte.
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - manglende beslag/vannbord
Kjøkken - Overflater og innredning	- svelling/fuktskade i benkeplate og enkelte hylleplater.
Vannledninger	- rust på hovedstoppekran i luke under fordelerskap, treg stoppekran
Varmtvannsbereder	- det er noe fuktmerker i hylleplate under varmtvannsbereder.
Ventilasjon	manglende service og type ventilasjon.
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- riss/sprekker i flis - riss/sprekker i flisfuger - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- bom (hulrom) under flis - riss/sprekker i flisfuger - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge - utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen - fallforholdene utenfor dusjsonen er mindre enn anbefalt fall på 1:100.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot dusjone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.9.2026	**11.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Sylvester Rune Palmblad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Nikolai Haaland**	Telefon:	**92444334**
Firma:	**Haaland Takst & Tilstand AS**	Epost:	**nh@haalandtakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Gullstølslien 58, 5153 Bønes**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Øvre Holen 40, 5163 Laksevåg**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**150**	Bruksnr:	**24**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**1**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1947**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning.
Saltak tekket med takstein.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad og ved entrédør, ellers laminatgulv.
Vegger: Fliser på bad og over kjøkkenbenk, ellers malte overflater.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2021:
- Lagt nye laminatgulv.
2012:
- Leiligheten oppgradert innvendig ifølge tidligere eier.

OPPVARMING:
Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad, soverom, stue og gang, gulvvarme er ikke funkjsonstestet.

VENTILASJON:
Romventilasjon i stue, avtrekksvifte på bad og kjøkken, ellers naturlig ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering ved utvendig bod.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1947 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	67	67	0	0	37
Utvendig bod	7	0	7	0	0
Totalt m²	**74**	**67**	**7**	**0**	**37**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**67**	**67** Entré/gang (4,4m2). Soverom 1 (9m2). Soverom 2 (9,1m2). Bad (8,5m2). Stue/kjøkken (31m2). Takhøyde i stue målt til 2,28m.	**0**	**0**	**37**
Totalt m²	**67**	**67**	**0**	**0**	**37**

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Utvendig bod	**7**	**0**	**7** Utvendig bod (6,9m2).	**0**	**0**
Totalt m²	**7**	**0**	**7**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**

Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon som tilsier at dreneringen er skiftet eller vesentlig utbedret etter bygningens opprinnelige byggeår.

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:

- Noe forhøyde fuktverdier i nedre del av grunnmur.

Beskrivelse:
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Oppsummering TG-2

Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Boligen er oppført med vegger og rom under terreng.
Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om at dreneringen er skiftet eller vesentlig utbedret etter opprinnelig byggeår.

Ved innvendig kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater og gulv på grunn er det registrert indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter som i dag, og det er derfor påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.
Ved manglende utbedring må det påregnes at fuktbelastningen vedvarer, med risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og materialer.

Over halve forventete levetid på dreneringen er overskredet. Som følge av alder på bør det påregnes at drenering må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering og fuktsikring bør følges opp gjennom jevnlig kontroll av konstruksjoner mot terreng. På grunn av alder må det påregnes behov for vedlikehold, utbedringer eller utskifting på kortere eller lengre sikt.

6.2 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng	**Innredet**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Overflater oppgradert i 2012.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Nei**

Hulltaking er ikke foretatt grunnet:

Hulltaking er ikke foretatt da konstruksjonen ikke var tilgjengelig på grunn av overflater i murkonstruksjoner.
Dette medfører usikkerhet knyttet til skjulte forhold i konstruksjonen.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Nei**

Angi måleresultater av fuktmåling

Det er ikke foretatt fuktmålinger i forbindelse med befaringen. Årsaken er at tilgjengelige overflater i hovedsak består av mur-/betongkonstruksjoner, hvor tradisjonelle stikkprøvemålinger med håndholdt utstyr gir begrenset pålitelig informasjon

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn.
Noe forhøyde fuktveridere i nedre del av mur.
Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Oppsummering **TG-2**

Rommet under terreng er innredet, og overflatene ble oppgradert i 2012.

Det er ikke foretatt fuktmålinger med tradisjonelt stikkprøveutstyr, da tilgjengelige flater i hovedsak består av mur-/betongkonstruksjoner. Kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater viste noe forhøyede fuktverdier i nedre del av mur.
Boligen er oppført på et tidspunkt uten fuktsikring under kjellergulv og fundamenter tilsvarende dagens standard, og det er derfor påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.
Hulltaking er ikke foretatt, da konstruksjonen ikke var tilgjengelig på grunn av murflater, noe som medfører usikkerhet knyttet til skjulte forhold i konstruksjonen. Forhøyet fukt i konstruksjoner mot grunn kan over tid medføre risiko for fuktrelaterte skader dersom forholdene ikke følges opp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsaken til fuktpåvirkningen.
Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å hindre skadeutvikling.

6.3 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Terrasse**

Terrasse med utgang fra stue på ca 37m2.
Rekkverk og terrassebord i trevirke.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

ukjent alder.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mindre malingsavskalling på toppbordet til rekkverk.

Beskrivelse:
Mindre malingsavskalling på toppbordet til rekkverk.

Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har en terrasse på ca. 37 m² med utgang fra stue, utført med rekkverk og terrassebord i trevirke.

Det er registrert mindre malingsavskalling på toppbordet til rekkverket. Forholdet vurderes som normal slitasje, og det anbefales vedlikehold i form av overflatebehandling for å beskytte trevirket mot videre nedbrytning.

6.4 Vinduer og dører TG-2

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt.
Balkongdør med isolerglass i plastkarm.
Vindu og skyvedør med isolerglass i trekarm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vindusglass datostemplet 2012.
Ukjent alder på balkongdør i plastkarm.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Beskrivelse:
Stedvis noe værslitasje, normalt med hensyn til alder.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende beslag/vannbord

Beskrivelse:
stedvis svak helning på undevindu.
Manglende beslag under vindu, som er under terrasse, disse er ikke veldig værutsatt.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Ytterdør har glassfelt, balkongdør er utført med isolerglass i plastkarm, og vindu og skyvedør har isolerglass i trekarm. Vindusglass er datostemplet 2012, mens balkongdørens alder er ukjent.

Det er registrert stedvis noe værslitasje på karmer, vurdert som normalt ut fra alder.
Videre er det påvist svak helning på enkelte undervinduer samt manglende beslag under vindu som ligger under terrasse og dermed ikke er spesielt værutsatt.
Dersom avvikene ved utvendig tetting ikke utbedres, kan det over tid gi økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen. Det bemerkes at punkterte glass tidvis kan være vanskelig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold og utbedring av vinduene for å opprettholde funksjon, redusere slitasje og forlenge levetiden.

6.5 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Mikro.
- Induksjonsplatetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kombinert kjøl- og fryseskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Svelling/fuktskade i benkeplate og enkelte hylleplater.

Beskrivelse:
Det er svelling på underside av benkeplate ved oppvaskmaksin, hylleplate under kjøleskap, under vask og varmtvannsbereder.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkenet har innredning med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask, samt integrerte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/fryseskap.

Det er påvist svelling på undersiden av benkeplaten ved oppvaskmaskin, på hylleplate under kjøleskap, under vask og ved varmtvannsbereder, noe som indikerer fuktpåvirkning.
Dersom forholdene ikke utbedres, kan svellingen forverres og gi ytterligere skader på innredning og benkeplate over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold, reparasjon eller utskifting av skadde/slitte deler av innredningen

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

Oppsummering avtrekk	TG-1
Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.	

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.7 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Synlige avløpsrør i plast. Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig). Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Det er opplyst fra tidligere eir av avløpsrør oppgradert i 2012.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Synlige avløpsrør er utført i plast. Det er opplyst fra tidligere eier at avløpsrørene ble oppgradert i 2012.

Mesteparten av avløpssystemet er skjult i konstruksjoner og er av naturlige årsaker uoversiktlig, og kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluk/etasjeskille. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, da bygget har flere boenheter.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.8 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Rør i rør antatt fra 2012.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Fordelerskap er plassert på bad.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Rust på hovedstoppekran i luke under fordelerskap, treg stoppekran

Beskrivelse:
Rust på hovedstoppekran i luke under fordelerskap, treg stoppekran.
Stoppekran i fordelerskapet fungerte på befaringsdagen.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering TG-2

Boligen har vannledninger av typen rør-i-rør i plast, antatt fra 2012, med fordelerskap plassert på bad.

Kontrollen er avgrenset til synlige installasjoner innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer, da systemet i hovedsak er skjult i konstruksjoner.
Det ble registrert rust på hovedstoppekran i luke under fordelerskapet, samt at denne var treg.
Stoppekranen i fordelerskapet fungerte på befaringsdagen.
En stoppekran med redusert funksjon kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved en lekkasje, og utbedring bør vurderes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere vurdering og kontroll av installasjonen. Eventuelle feil eller mangler bør utbedres av kvalifisert fagperson.

6.9 Elektrisk

Beskrivelse

Sikringsskap i entré inneholder:
- Hovedsikring.
- Jordfeilbryter.
- 15 kurser.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er fremvist samsvarserklæring dater 2015 fra Elektro Team AS, gjelder installasjon av leiligheten.
Det er fremvist samsvarserklæring dater 2018 fra tidligere eier, gjelder installasjon utvendig stikkontakt.

Det er ikke opplyst om ytterligere arbeid på anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**

Det er ikke fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.
Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Fast tilkopling anbefales (da vil man unngå risiko for varmgang og brann).

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskap i entré er utstyrt med hovedsikring, jordfeilbryter og 15 kurser, og kursfortegnelse foreligger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll innenfor de siste fem årene. Det foreligger samsvarserklæring datert 2015 fra Elektro Team AS for installasjonen i leiligheten, samt samsvarserklæring datert 2018 for utvendig stikkontakt, men det er ikke opplyst om ytterligere arbeid på anlegget.

Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt og ikke fast tilkoblet; det er innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt, og fast tilkobling anbefales for å redusere risiko for varmgang og brann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.10 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Kjøkkenskap uten understøttelse**
Årstall	**2012**
Størrelse	**117 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Ja**

Observerte avvik:

- Det er noe fuktmerker i hylleplate under varmtvannsbereder.

Beskrivelse:
Det er noe fuktmerker i hylleplate under varmtvannsbereder.
Ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen.

Det er ikke understøttelse til skap med varmtvannsbereder.

Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Varmtvannsberederen på 117 liter er fra 2012 og er plassert i kjøkkenbenk.

Det er registrert fuktmerker i hylleplate under berederen, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Videre mangler skapet med berederen understøttelse. Fuktmerkene kan indikere tidligere eller pågående lekkasje, og manglende understøttelse innebærer risiko for at skapkonstruksjonen ikke er dimensjonert for vekten av berederen. Dersom forholdene ikke følges opp, kan det oppstå fuktskader og over tid svikt i understøttelsen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må etableres understøtte til varmtvannsbereder.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.11 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	Annet

Romventilasjon i stue, avtrekksvifte på bad og kjøkken, ellers naturlig ventilasjon.

Bad med avtrekksvifte. Systemet øker ventilasjonen automatisk ved forhøyet luftfuktighet. Løsningen bidrar til å redusere fuktbelastning og forbedre luftutskifting ved behov.

Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Romventilajson antatt fra 2024, lite bruk, ingen service.
Kondensmerker i enkelte vindu.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har romventilasjon i stue, avtrekksvifte på bad og kjøkken, og ellers naturlig ventilasjon hvor luftutskiftingen skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller.

Avtrekksviften på badet øker ventilasjonen automatisk ved forhøyet luftfuktighet og bidrar til å redusere fuktbelastningen.

Romventilasjonen antas å være fra 2024, er lite brukt og har ikke vært gjenstand for service. Det er registrert kondensmerker i enkelte vinduer, noe som kan indikere at luftutskiftingen tidvis er utilstrekkelig.

Ved naturlig ventilasjon vil ventilasjonseffekten variere gjennom året avhengig av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster.
Manglende service og utilstrekkelig ventilasjon kan over tid gi økt fuktbelastning i boligen med risiko for kondens og redusert inneklima.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.
Service på romventilasjon anbefales.

6.12 Våtrom: Bad TG-2

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant og toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er opplyst fra tidligere eier at bad er fra 2012.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Ja

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis
- Riss/sprekker i flisfuger

Beskrivelse:
Det registreres sprekk i flus under toalett.
Mindre riss/sprekker i flisfuger.
Sprekkdannelser kan også være et tegn på fuktpåvirkning eller oppfukting i underliggende konstruksjoner.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Ja

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Beskrivelse:
Noe misfarging i fuger i dusjsone.

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Veggflater på badet er utført med flis.

Det er registrert sprekk i flis under toalettet samt mindre riss/sprekker i flisfuger.
Videre er det påvist noe misfarging i fugene i dusjsonen.
Sprekkdannelser og misfarging kan være tegn på fuktpåvirkning eller oppfukting i underliggende konstruksjoner.
Dersom forholdene ikke utbedres, er det risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen og gir mer omfattende skader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fugene slik at tettheten gjenopprettes. Underlaget bør kontrolleres for bevegelse eller fukt, slik at årsaken til sprekkene avklares før utbedring.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Ja

Observerte avvik:
- Bom (hulrom) under flis
- Riss/sprekker i flisfuger

Beskrivelse:
Bom i enkelte fliser.
Mindre riss/sprekker stedvis i flisefuger.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Ja

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Beskrivelse:
Noe misfarging i fuge i dusjsone.

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ja

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Beskrivelse:
Det er svakere fall enn anbefalt i dusjsone. 7mm fall målt 80cm fra sluk.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fallforholdene utenfor dusjsonen er mindre enn anbefalt fall på 1:100.

Beskrivelse:
Fallforholdene utenfor dusjsonen er mindre enn anbefalt fall på 1:100.
Kun 10mm høydeforskjell fra dør til sluk.
Terskel ved dør er mindre enn 15mm.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har flisoverflate.

Det er registrert bom i enkelte fliser samt mindre riss og sprekker stedvis i flisefugene.
Videre er det påvist noe misfarging i fuge i dusjsonen.

Fallforholdene er svakere enn anbefalt, med målt 7 mm fall 80 cm fra sluk i dusjsonen og kun 10 mm høydeforskjell fra dør til sluk utenfor dusjsonen, mot anbefalt fall på 1:100. Terskelen ved dør er lavere enn 15 mm, og det kunne ikke verifiseres om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved terskelen, da området er tettet med silikon.

Samlet innebærer de svake fallforholdene og usikkerheten rundt terskelsikringen økt risiko for at lekkasjevann ikke ledes til sluk, med fare for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner dersom forholdene ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes til sluk. Dette krever normalt omlegging av gulvet med nytt tettesjikt i berørt område.

Det anbefales å utbedre fuger og berørte fliser slik at gulvet er tett. Dersom bom er omfattende eller tettesjiktet kan være berørt, bør dette kontrolleres av fagkyndig.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
Det er 10mm høydeforskjell fra slukrist til flis ved dør.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**

Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om utførelse av vanntett sjikt (membran).

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har plastsluk med smøremembran under flis.

Det er registrert 10 mm høydeforskjell fra slukrist til flis ved dørterskel, hvilket er mindre enn kravet om minimum 25 mm fall til sluk. Dette gir økt risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved en eventuell lekkasje.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet, og med bakgrunn i alder på membran og overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Dersom forholdene ikke utbedres, er det risiko for fuktskader og følgeskader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mindre fuktskade pga vannsøl på baderomsmøbel

Beskrivelse:
Mindre fuktskade pga vannsøl på baderomsmøbel

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Baderommet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det er registrert en mindre fuktskade på baderomsmøbelet som følge av vannsøl.
Innebygd sisterne har tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann.
Skaden på møbelet er av mindre omfang, men bør utbedres for å hindre videre nedbryting av materialet.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking mot dusjsone er ikke mulig da denne vender ut mot kjøkkeninnredningen
Hulltakning er foretatt fra soverom mot bad.

Ovennevnte vurderingspunkt er inspisert visuelt ved:
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende
overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil
kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom mot badet. Hulltaking mot dusjsonen var ikke mulig, da denne vender ut mot kjøkkeninnredningen. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader, og det ble heller ikke indikert forhøyede fuktverdier på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringen. Fuktsøk direkte på flislagt våtromsgulv er ikke utført, da slike målinger ikke kan avdekke om fukt ligger under membranen eller mellom membran og fliser, og dermed gir uklare indikasjoner. Jevnlig kontroll av overflatene anbefales.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

Eiendomsmegler Norge,
Fana

Gjensidige

Egenerklæring

Øvre Holen 40, 5163 LAKSEVÅG

30 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øvre Holen 40	Øvre Holen 40	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

14 mnd

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Palmblad, Sylvester Rune

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 **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 boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ 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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

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 65738817

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Sylvester Rune Palmblad	**2026-08-30**

Identification

Sylvester Rune Palmblad

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

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 31.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 150/24/0/0
Adresse: Øvre Holen 40, 5163 LAKSEVÅG

N



- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Øvre Holen 40

Møtedato: Mandag 02.06.2026

Møtetidspunkt: Kl 18.00

Møtested: 1.etg Øvre Holen 40

Tilstede: ___ andelseiere, ___ representert ved fullmakt, totalt ___ stemmeberettigede

Møte ble åpnet av _____

1. **Konstituering**

A Valg av møteledere

Vedtak: LISBETH W **ble foreslått og valgt som møteleder**

B Godkjenning av stemmeberettigede

Vedtak: O.K

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Vedtak: LISBETH W **ble foreslått og valgt som protokollfører,**

BIRGER Q **og** _____ **ble foreslått og valgt som protokollvitner.**

D Godkjenning av møteinnkalling

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: O.K

2. **Årsberetning og regnskap for 2025**

A Behandling av årsrapport og regnskap for 2025

Styrets årsrapport, resultatrengskap og balanse for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: O.K

B **Overføring av årets resultat til balanse**

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen

Vedtak: O.K

3 Godtgjørelser

A Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 0

Vedtak: O.K

B Andre godtgjørelser ble foreslått satt til kr 0

Vedtak: O.K

4 Innkomne forslag

A Ingen innkomne forslag mottatt

5 Valg av tillitsvalgte

A Valg av styreleder for 2 år

Vedtak: Ikke på valg

B Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak: Ikke på valg

Møtet ble hevet kl 1805. Protokollen signere av:

Møteleder: Lisbeth H. Westheim Fører av protokollen: Lisbeth H. Westheim

Protokollvitne: Rignor Greithus Protokollvitne: _____

FULLMAKT

Rigmor Geithus har fullmakt til
å representere meg på generalforsamling
2. juni 2026 for Borettslaget Ørne
Hoken 40.

Bergen 2. juni 2026

Jarl Hansen

Vedtekter

for Borettslaget Øvre Holen 40 org nummer 998828430

vedtatt på stiftelsesmøtet den 28. august 2012

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Øvre Holen 40 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 Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(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.

(5) 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. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 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.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen

holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(7) 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.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 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.

6-3 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.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 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 lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 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 på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 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.

8-2 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.

8-3 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 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.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 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.

9-3 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 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av 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

9-5 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.

9-6 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.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 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.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 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.

10-2 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.

10-3 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.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.