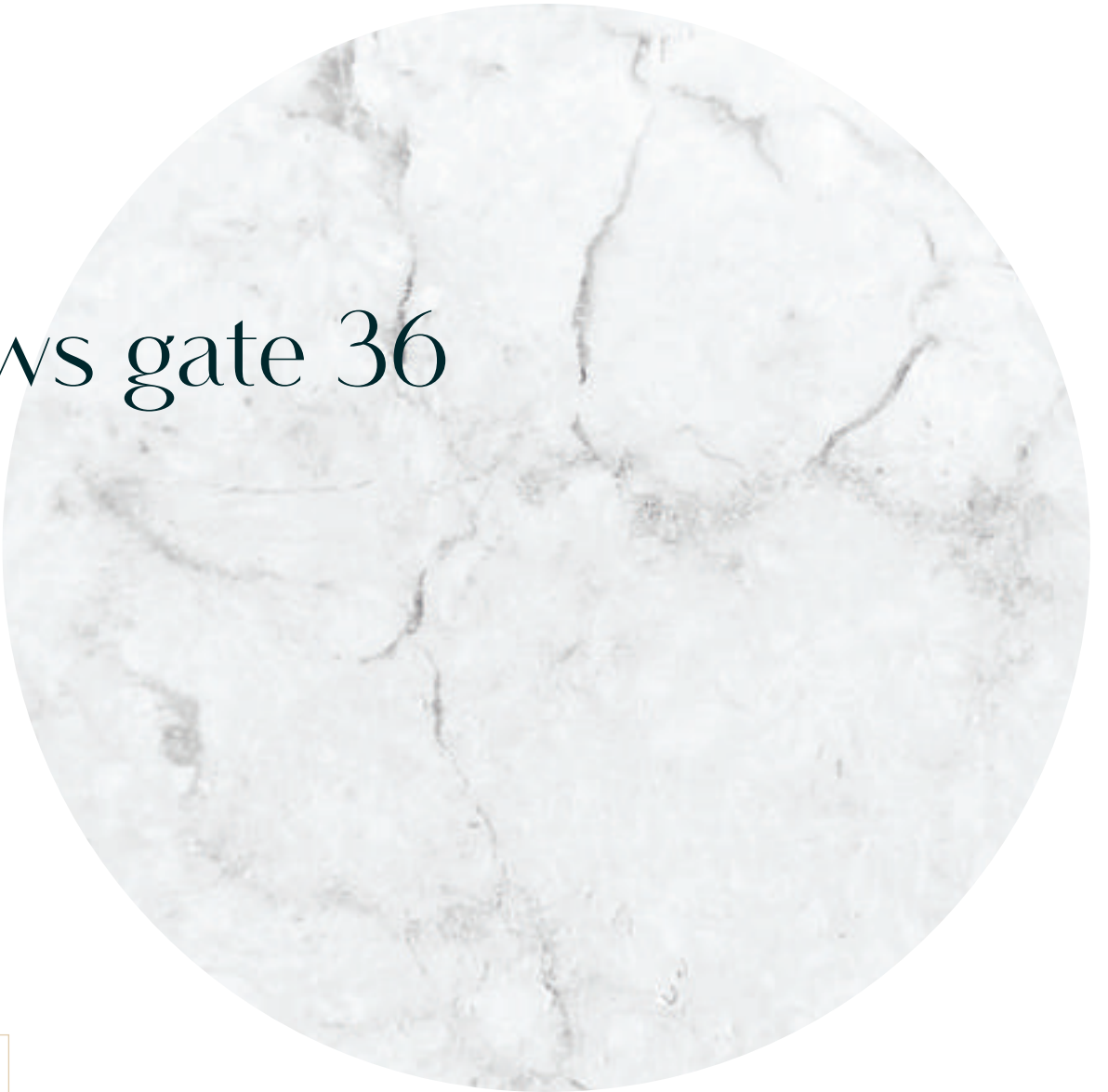


Carl Konows gate 36



Velkommen til

Carl Konows gate 36



Salgsoppgaven produsert 7. mai 2025

Laksevåg

Den perfekte inngangsbilletten til boligmarkedet! Nydelig selveier med sentrumsnær beliggenhet. Nærhet til "alt".

Prisantydning	1 945 000,-
Omkostninger	49 970,-
Totalpris	1 994 970,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 607,-
BRA-i	25 kvm
Totalt BRA	26 kvm
Etasje	9
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1967
Megler	Mads Wickmann
Telefon	993 19 551
E-post	mads.wickmann@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Carl Konows gate 36! En sentrumsnær og koselig selveierleilighet. Leiligheten har en gjennomgående god standard og har en praktisk planløsning. En attraktivt beliggende leilighet i et etablert boligområde med kort vei til alt man måtte ønske seg av fasiliteter. Her kan du flytte rett inn og bo godt!

Høydepunkter:

- A-konto varme inkludert i felleskostnader
- Renovert og utvidet bad i 2019
- Nye vinduer fra 2022
- Felles vaskeri
- Heis
- Mulighet for parkering
- Felles takterrasse med gode solforhold

Området:

- Busstopp 3 min unna med mange linjer
- Flotte turmuligheter
- Gangavstand til Bergen sentrum via Puddefjordsbroen
- 5 min kjøring til Laksevåg senter

Innhold:

- Entre/stue/kjøkken/soverom og bad
- Ekstern bod på loft

Arealer og innhold

BRA-i:	25 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	26 kvm

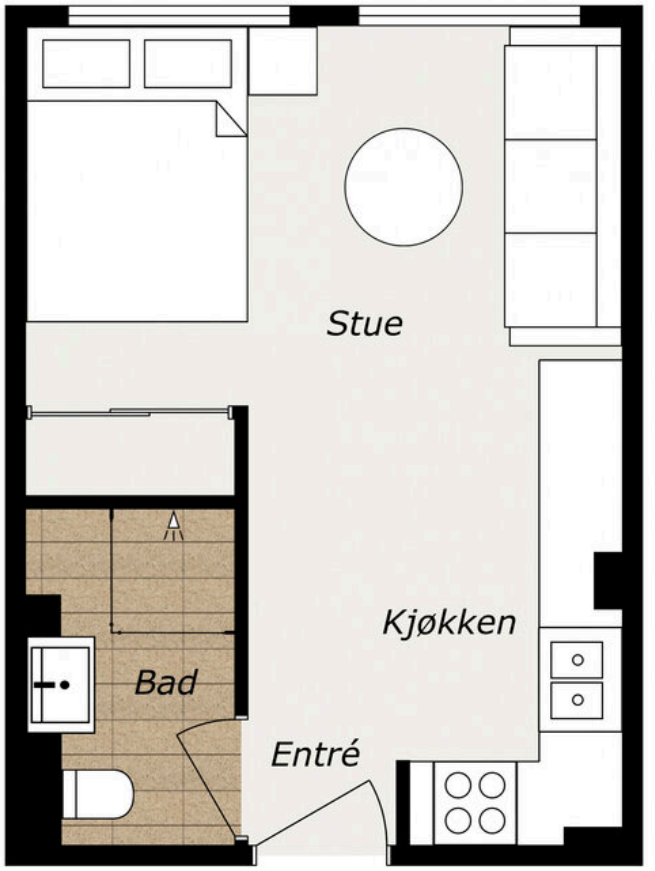
Beskrivelse

9. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Entre/stue/kjøkken/soverom og bad.
Total BRA: 25 kvm.

10. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod på loft på 1,3 m².
Total BRA: 1 kvm.

IMOTIV.NO

Carl Konows gate 36



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.








Søren Solkær
Portraits 1993–2018








BOSCH












LYST OG FRYD ANNO 1740


EXTRA
EXTRA
P


BI


Godt Brød



Informasjon

Carl Konows gate 36

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0107/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG
Gnr 157, bnr 34, snr 103 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Aurora Emilie Steen Elvebredd

Kjøpesum og omkostninger
1 945 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
48 620,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
49 970,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
62 670,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 994 970,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 007 670,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1967

Etasje
9

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 25 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 26 kvm

Beskrivelse:
9. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Entre/stue/kjøkken/soverom og bad.
Total BRA: 25 kvm.

10. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod på loft på 1,3 m^2.
Total BRA: 1 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold

Ettermiddagssol og kveldssol i leiligheten, ellers kan man nyte solen hele døgnet rundt oppe på de to felles takterrassene som dekker begge sider av bygget.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i 9.etasje og inneholder:
Entre/stue/kjøkken/soverom og bad.
I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod på loftet.

Parkering

Er parkeringsplass ved inngang til bygget, er mulig å betale for plass her ved å kontakte styreleder for sameiet.

Modernisering og påkostninger

- Ny strømmåler 2018
- Bad renovert og utvidet i 2019
- Overflater i leilighet ble pusset opp i 2019/2020
- Skyvedørsgarderobe i leilighet fra 2019/2020
- Ny kjøkkeninnredning 2019/2020, IKEA kjøkkeninnredning med slette sorte fronter
- Nytt rør i rør system i leilighet 2019/2020
- Vinduer skiftet i 2022
- Ny heis i bygget i 2023

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Badet ble renovert og utvidet i 2019. Arbeidet ble utført av faglært rørlegger, elektriker og murer. Utført av Rune Stølsnes, Michael Christiansen og Nordic 24.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Litexplater og smøremembran under fliser. Hjelpesluk er ny, men går i en gammel støpejernssluk fra byggeår. Rune Stølsnes, Michael Christiansen og Nordic 24.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Informasjon om renovert bad er innhentet fra tidligere tilstandsrapport, kunne ikke finne dokumentasjon på arbeidet her.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Vinduene ble skiftet i 2022. Nye fasadeplater mellom vinduer på fasade mot vest i 2022. Arbeidet ble utført i regi av Statens vegvesen. Ny heis i bygget i 2023.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært.
- Overflatene i leiligheten ble pusset opp i 2019/2020. Skyvedørsgarderobe i entre/stue/kjøkken/soverom fra 2019/2020. Innerdør har vært skiftet, ukjent når. Ny kjøkkeninnredning i 2019/2020, IKEA kjøkkeninnredning med slette sorte fronter. Nytt rør i rør system i leiligheten i 2019/2020. Ny strømmåler i april 2018.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Tilstandsrapport 01.01.2024.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Tilstandsrapport 01.01.2024.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
- Styret har lagt frem forslag om oppgradering av vinduer på sjøsiden av bygget og i fellesarealet samt et par andre energitiltak på årsmøtet i mai 2024. Ingenting er vedtatt.

For mer informasjon se selgers egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Takstoppdrag AS

Byggemåte

Grunnmur/fundamenter av betong.
Gulv mot grunn i betong.
Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere.
Mellom vinduene er det bindingsverk i tre med fasadeplater på utside.
Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Dører grunnet alder.
- Etasjeskille/gulv mot grunn grunnet det er målt hødeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Bad - Overflater gulv grunnet det er registrert bom i noen fliser og det er påvist høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm.
- Bad - Sluk, membran og tettesjikt grunnet alder.
- Entre/stue/kjøkken/soverom - Avtrekk grunnet kjøkkenventilator er tilkoblet felles ventilasjonsanlegg.
- Vannledninger grunnet rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger ikke er merket.
- Varmesentral grunnet alder.
- Felles vann- og avløpsrør grunnet alder.
- Varmesentral grunnet alder.
- Elektrisk anlegg grunnet det ikke er fremlagt samsvarserklæring.

For mer informasjon se boligens tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Radiator ovn i stuen.
Felles varmtvannsforsyning via sentralfyr.
Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger hadde strømforbruk inkludert nettleie i 2024 på 746 kWh.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 607,- pr. mnd.
Inkluderer: - A-konto varme.
- Internett.
- Sameieavgift.
- Felles byggforsikring.
- Strøm fellesarealer.
- Div drift av sameiet.

Det opplyses om at internett vil øke med kr.24 fra 01.07 og vil føre til en økning i de månedlige felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kr 7 368,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Foruten felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring og strøm.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 393 740,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 1 574 959,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Internett OBOS OpenNet inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Carl Konows gate 36, orgnr. 913 945 700

Om sameiet
Carl Konows gate 36, består av 130 eierseksjoner i høyblokk.- herav 3 næringsseksjoner.

Forretningsfører
Vestbo BBL

Styregodkjennelse
Informasjon om nye beboere meldes til styret.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et positivt årsresultat i 2023 på kr. 40 356,-

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og husordensregler til enhver tid.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men søknad om dyrehold må gjøres til styret. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet.Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

Sameiets forsikring
Storebrand forsikring AS
Polisenr. 1768528

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 552 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Carl Konows gate 36! Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på sentrumsnære og attraktive Damsgård.

De siste 10 årene har Damsgård vokst frem en helt ny bydel med pene uteområder, promenader, butikker og restauranter. Her bor man i et område som er og har vært under positiv utvikling. Gang- og sykkebroen "Småpudden" tar deg over til Møhlenpris og videre til inn til sentrumskjernen. Over broen finner man også studieinstitusjoner som BI og UIBs fakulteter. Sykkelavstand til HVL på Kronstad og til Haukeland sykehus.

Nærbutikken Spar Karensfryd finner du kun 400 meter fra leiligheten og Kiwi Hamrehjørnet bare 750 meter fra leiligheten. Ellers finner du Bunnpris, Kiwi, Pizzabakeren, Sumo Restaurant og Evo treningssenter bortover langs Damsgårdsveien. En kort biltur til Laksevåg Senter med apotek, vinmonopol, sportsforretning, kles- og skobutikker, kafeer og to store dagligvarebutikker med godt utvalg.

Nærmeste busstopp finner rett nedenfor leiligheten i tillegg til godt kollektivtilbud med hyppige avganger fra holdeplassen på Puddefjordsbroen (Gyldenpris). Kun et par minutter unna til fots. Her kommer du deg til sentrum og videre til Åsane i ene retningen, og til Vestkanten, Oasen og Søreide i andre retningen.

For den turglade er det kort vei til flere turområder og fjell. Stien opp til Løvstakken ligger like bak leiligheten med en fantastisk utsikt på toppen. Løvstien ligger også i umiddelbar nærhet, som er en flott løype for løpere.

En kort prat med selger:

Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Boligen ligger helt ideelt til på Damsgård med kun 15 minutters gange til sentrum og bare tre minutters gange til knutepunkt for busstransport, enkelt å komme seg rundt til stort sett over alt i Bergen. Leiligheten ligger også i umiddelbar nærhet til Damsgårdssundet hvor det har blitt utrolig fint med gangpromenade langs vannet, bakerier, restauranter osv. Bystranden ligger også bare 5-10 minutters gange unna. Det er flere gode turmuligheter i området, Løvstakken er en nydelig tur rett i nærheten av boligen. I tillegg til dette har man mange fine treningssentre i nærheten, inkludert SATS bare et par hundre meter fra leiligheten og EVO bare 5 minutters gange unna. Flere dagligvarebutikker i nærheten, både Rema 1000, Spar og Coop Extra. Laksevåg senter ligger i nærheten med godt utvalg av diverse butikker. Ellers har jeg også benyttet flere av de koselige parkene i nærheten av leiligheten slik som Håsteinsparken og Nygårdsparken. Leiligheten ligger såpass sentrumsnært at man føler man er i sentrum, samtidig som man slipper unna det verste av støy osv. i helgene som man fort kan oppleve midt i sentrumskjernen.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Løvstakken er en nydelig tur med startpunkt rett i nærheten av leiligheten, jeg liker også å gå langs promenaden langs Damsgårdssundet og videre rundt store Lungegårdsvann. Det er også nydelige turmuligheter ved å gå over broen og videre ut mot Nordnes, eller å gå andre veien mot Nygårdsparken.

Hva er nærmeste kollektivtilbud (antall min gange) og hvilke ruter finnes der?
- 3 minutters gange til Gyldenpris Nord busstoppet hvor linje 6, 10, 18 og 19 går. Rundt 6-7 minutters gange til Gyldenpris busstoppet hvor linje 4, 5, 15, 18 og 50E går. Fra Gyldenpris går også flybuss FB50 og FB51. Fra Gyldenpris Under Broen stoppet som er 3 minutters gange unna går også 20 linjen.

Hvordan er nabolaget?
- Koselig nabolag bestående av studenter, unge voksne og familier. Leiligheten er sentrumsnær, og det er kun en 15 minutter spasertur før man er midt i sentrumskjernen av Bergen. Boligen ligger i nærheten av flere populære studiesteder i Bergen slik som flere av UiB sine fakulteter og BI rett ved bystranden kun 5-10 minutters gange fra leiligheten. Det er flere fine turmuligheter i umiddelbar nærhet, slik som Løvstakken og Damsgårdsfjellet. Jeg har også benyttet meg av flere av de koselige parkene som ligger i nærheten av leiligheten som Håsteinsparken, Nygårdsparken og Nordnesparken. Ellers ligger SATS bare et par hundre meter ned i bakken fra leiligheten og EVO bare 5 minutters gange unna. Det er flere koselige bakerier og restauranter i Damsgårdssundet og på Møhlenpris som også er veldig fine å benytte seg av. Det er flere dagligvarebutikker i nærheten av leiligheten slik som Rema 1000, Coop Extra og Spar.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Adkomst til eiendommen via kommunal vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan for Laksevåg. Regulerings- og bebyggelsesplan mellom Strandveien og Nylundsveien ikrafttrådt 04.07.1960 regulert til boligbebyggelse, lager og industribebyggelse.

Reguleringsplaner under arbeid:
Laksevåg/Bergenhus. Gnr 1, Laksevåg verftsområde 2
PlanId: 64940000
Saksnr: 202220462
Planen skal legge til rette for utfylling i sjø, samt omdanning av verftsområdet til sentrumsformål med bymessig bebyggelse. Planprogrammet, som er utformet av Opus Bergen AS, utreder en utbygging med et omfang på ca. 1500 boliger og 50.000 m2 BRA nytt næringsareal i en bymessig bebyggelse.

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er byfortettingssone.

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
- Faresone: Luftkvalitet - gul sone.
- Gjennomføringssone: Omforming Laksevåg.
- Gul støy: Vei støy - gul sone.
- Rød støy: Vei støy - rød sone.

Eiendommen er også underlagt kommunedelplan for Laksevåg. Strategisk planprogram for Laksevåg ikrafttrådt 22.10.2019.

Kommunedelplaner under arbeid:
Planid: 64090000
Plannavn: Kommunedelplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest
Saksnr: 202220469
Dekningsgrad: 100%

Planid: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Saksnr: 202417461
Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanId: 70120000
Saksnr: 202220623
Plannavn: Laksevåg7Bergenhus/Årstad. Gnr 157 Bnr 201 MFL,.
Områdereguleringsplan for indre Laksevåg.
SPP er grunnlag for videre utvikling på Indre Laksevåg, og sammen med overordnede planer og strategier angir det strategiske planprogrammet mål og visjon for området i framtiden.
Overordnet skal utviklingen gå i retning av å skape en mer attraktiv og aktiv bydel. Gjennom Miljøløftet jobbes det for at veksten i persontransport i Bergen skal tas med kollektivtrafikk, sykling og gange, i tråd med KPS.

Plannavn: Bergenhus/Laksevåg. Gnr 164 Bnr 421 MFL,. Dokken sør
PlanId: 71460000
Saksnr: 202312694
Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for helhetlig og framtidsrettet byutvikling sentralt i Bergen og sikre gjennomførbarhet av dette. Det skal planlegges for urban, bærekraftig transformasjon av dagens havneområde til et levende byområde for alle med boliger, gode byrom, næring, sosial infrastruktur, effektiv mobilitet og energi- og miljøløsninger som gir bærekraft og nullutslipp.

Plannavn: Laksevåg. Gnr 155 Bnr 18 MFL., Damsgårdsveien
PlanId: 70730000
Saksnr: 202220643
Formålet med planen er å videreutvikle transformasjonsområdet på Laksevåg til et levende og bærekraftig område. Planen tilrettelegger for en bærekraftig byutvikling med transformasjon av dagens industriformål til sentrumsformål.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 4601-157/10
Saksnr: 202314386
Bygningstype: Annen forretningsbygning.

Eiendom: 4601-157/4
Saksnr: 202314386
Bygningstype: Annen forretningsbygning.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/157/34/103:
21.10.1930 - Dokumentnr: 900526 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:157 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1966 - Dokumentnr: 405596 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1966 - Dokumentnr: 405854 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse av hybler
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1967 - Dokumentnr: 402082 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:4601 Gnr:157 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1967 - Dokumentnr: 403111 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
arbeidsrom
Overført fra: Knr:4601 Gnr:157 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2025 - Dokumentnr: 498840 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

01.12.1975 - Dokumentnr: 25895 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 103
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/6790
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 124 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at internett vil øke med kr.24 fra 01.07 og vil føre til en økning i de månedlige felleskostnadene.

Det opplyses om at styret har lagt frem forslag om oppgradering av vinduer på sjøsiden av bygget og i fellesarealet, samt et par andre energitiltak på årsmøtet i mai 2024, ingen ting ble vedtatt da, men hvis dette blir vedtatt kan det føre til økte felleskostnader. Styret har også sett på mulighetene til å ta opp lån for å gjennomføre arbeidet. For mer informasjon se innkalling til generalforsamling vedlagt i salgsoppgaven.

Styret er også i gang med å jobbe videre med gjennomføring av energitiltak i henhold til energikartleggingen. Styret jobber nå med å innhente priser på de ulike tiltakene for å gjøre en konkret vurdering av kost/nytte. For mer informasjon se innkalling til generalforsamling vedlagt i salgsoppgaven.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen.

Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp.

Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 2,30% av salgssum
Grunnpakke leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar pr annonsert visning kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 9 032,-

Samlet skal selger betale kr. 128 257,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, må selger betale for utlegg, foto og takst.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. mai 2025

Megler

Mads Wickmann, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99319551

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Vedlegg

Carl Konows gate 36

Carl Konows gate 36

Nabolaget Frydenbø - vurdert av 120 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.) 408 elever, 29 klasser	10 min 0.8 km
St Paul skole (1-10 kl.) 338 elever, 26 klasser	21 min 1.4 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 287 elever, 19 klasser	21 min 1.4 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 390 elever, 25 klasser	28 min 2 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ... 270 elever, 18 klasser	11 min 3.4 km
Bergen Private Gymnas	27 min
St. Paul gymnas 270 elever	27 min 1.9 km

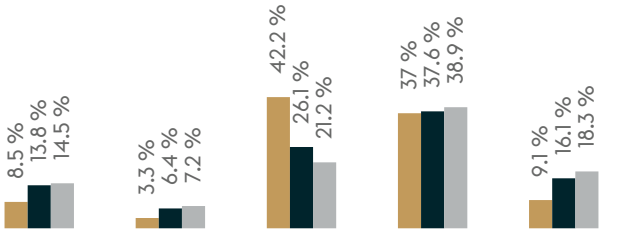
Offentlig transport

Carl Konows gate Linje 6, 19, 20, 85	3 min 0.2 km
Florida Linje 1	25 min 1.8 km
Bergen Linje F4, L4, R40	7 min 2.8 km
Bergen Flesland	17 min

Barnehager

Kirkebukten barnehage (1-5 år) 49 barn	11 min 0.8 km
Gyldenpris barnehage (0-5 år) 97 barn	13 min 0.9 km
Damsgårdssundet barnehage (1-3... 7 barn	14 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frydenbø	1 333	894
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Naboskapet

Høflige 51/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Gående

Sport

Damsgård, Jansonmarken	9 min
Gyldenpris kunstgress	10 min
SATS Damsgård	5 min
EVO Damsgårdssundet	11 min

«Kort vei til alt ! Sentralt uten å bo midt i sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100



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 2025

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG
BERGEN kommune
gnr. 157, bnr. 34, snr. 103

Sum areal alle bygg: BRA: 26 m² BRA-i: 25 m²



Befaringsdato: 03.04.2025 **Rapportdato:** 04.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20286-1784 **Referansenummer:** OF1588

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9400 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no
926 67 005

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG
Gnr 157 - Bnr 34
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong.

Generelt:
I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Veggkonstruksjon:
Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere.

Yttervegger i betongelementer.
Mellom vinduene er det bindingsverk i tre med fasadeplater på utside.

Fasadene møt øst fremstår med eldre standard. Nye fasadeplater mellom vinduer på fasade mot vest i 2022. Arbeidet ble utført i regi av Statens vegvesen. Fasadene er sameiets felles ansvar.

Taktekking:
Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget. Det er ukjent alder på taktekking. Taktekking er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: En-stavs eikeparkett.
Vegger: Malt platekledning, dekortapet, betong.
Himling: Malt betong.

Oppgraderinger:
- Overflatene ble oppusset i 2019/2020.

Annet:
- Skyvedørsgarderobe i entre/stue/kjøkken/soverom. Fra 2019/2020

Innvendig dør:
Profilert tredør.

Innerdør har vært skiftet, ukjent når.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 3,2 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, panel m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin (smal modell), rør i rør skap.
Avtrekksventil i himling.

Badet ble renovert og utvidet i 2019. Arbeidet ble utført av Rune stølsnes, Michael Christiansen og Nordic 24.

KJØKKEN Gå til side

Åpen entre/stue/kjøkken/soveromsløsning. Areal til sammen: 21,4 m². Ny kjøkkeninnredning i 2019/2020.
En-stavs eikeparkett på gulv, dekortapet/betong på vegger, malt betong i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette sorte fronter.
Benkeplate med topplag av eikefiner/parkett, stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn med koketopp (Bosch). Eldre modell.
- Kjøleskap m/frysedel (IKEA).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Stoppekran er plassert i kjøkkenskap og på bad.
Avløpsrør av plast i leiligheten. Felles hovedstamme av støpejern.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2019/2020.

Sentralvarme.
Leiligheten har en eldre radiatorovn under vinduer. Felles varmtvannsforsyning via sentralfyr. Varmtvann inkl i felleskostnader.

Ventilasjon:
Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og kjøkken. Ellers er det luftemulighet v/åpning av vinduer.

El.anlegg:
Sikringsskap i fellesarealer.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
15 ampere. 2 stk.

Ny strømmåler i april 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling på bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG
Gnr 157 - Bnr 34
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

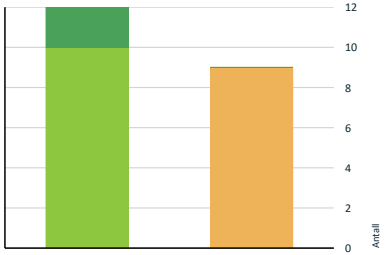
Lovlighet Gå til side

Leilighet i boligblokk

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

REVIDERING/ENDRING AV TAKSTRAPPORT:
Denne rapporten er basert på befaring av leiligheten den 21.12.2023 og en enkel gjennomgang av leiligheten 03.04.2025. De fleste observasjoner og opplysninger er fra opprinnelig befaring, supplert med opplysninger fra ny eier/oppdragsgiver. Det er ikke gitt opplysninger om endringer eller forhold som må korrigeres utover normal alder og slitasje.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Felles vann- og avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 9-etg > Entre/stue/kjøkken/soverom (21,4 m²) > Avtrekk	Gå til side

Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG
Gnr 157 - Bnr 34
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 9-etg > Bad (3,2 m²) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 9-etg > Bad (3,2 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1967

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
1 roms eierleilighet i 9-etg. Ssb-nr: H0915.
Leiligheten har tilhørende en bod i loft-etg (inkludert i BRA-e).

Leiligheten ble modernisert i 2019/2020 i regi av tidligere eier. For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold
Utvendig vedlikehold er sameiets felles ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmer.

Vinduene ble skiftet i 2022. Vinduene har liten slitasje.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 2 Dører

Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull.

Ytterdør er av eldre årgang.
Ytterdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ytterdør tar i karm/dørterskel. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterdør bør justeres.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: En-stavs eikeparkett.
Vegger: Malt platekledning, dekortapet, betong.
Himling: Malt betong.

Oppgraderinger:
- Overflatene ble oppusset i 2019/2020.

Annet:
- Skyvedørsgarderobe i entre/stue/kjøkken/soverom. Fra 2019/2020.

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.



Hakk i parkett. Må anses å være normal slitasje.

Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG
Gnr 157 - Bnr 34
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Noe ujevnheter i overflate på skillevegg innenfor ytterdør.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 17 mm skjevheter registrert v/kontroll. Skjevheter er hovedsakelig registrert i lengderetning av leiligheten.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at lyder vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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



Bilder viser skjevheter i gulv i leiligheten.



Bilder viser skjevheter i gulv i leiligheten.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Profilert tredør.

Innerdør har vært skiftet, ukjent når.
Innerdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

9-ETG > BAD (3,2 M²)

Generell

Bad. Areal: 3,2 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, panel m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin (smal modell), rør i rør skap.
Avtrekksventil i himling.

Badet ble renovert og utvidet i 2019. Arbeidet ble utført av Rune stølsnes, Michael Christiansen og Nordic 24.

9-ETG > BAD (3,2 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, panel m/led spotlights i himling.

9-ETG > BAD (3,2 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 1,5 cm fall fra gulv v/dør til sluk i dusjsone. Det er lite/ingen fall til sluk under baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Vedr. fallforhold mot sluk:
Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

9-ETG > BAD (3,2 M²)

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk av støpejern under baderomsinnredning. Plastsluk i dusjsone. Sluk i dusjsone er en hjelpesluk som er tilkoblet hovedsluk.
Membran: Smøremembran/ Litex membranplater.

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Det er ikke drenshull under vegghengt toalett. Sisterne er av type Tece og har sealbag. Dersom det oppstår lekkasje i kasse bak toalett vil lekkasjevann bli synlig i toalettskål.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen (gjelder eldre støpejernsluk).

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Plastsluk i dusjsone.



Eldre støpejernsluk under baderomsinnredning.

9-ETG > BAD (3,2 M²)

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin (smal modell), rør i rør skap.



Røropplegg under servant.

9-ETG > BAD (3,2 M²)

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør (liten spalte).

9-ETG > BAD (3,2 M²)

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG
Gnr 157 - Bnr 34
4601 BERGEN

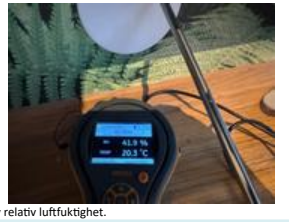
Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i entre/stue/kjøkken/soverom, uten å påvise unormale forhold.
Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 41,9 % ved en temperatur på 20,3 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.

KJØKKEN

9-ETG > ENTRE/STUE/KJØKKEN/SOVEROM (21,4 M²)

TG 1 **Overflater og innredning**

Åpen entre/stue/kjøkken/soveromsløsning. Areal til sammen: 21,4 m².
Ny kjøkkeninnredning i 2019/2020.
En-stavs eikeparkett på gulv, dekortapet/betong på vegger, malt betong i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette sorte fronter.
Benkeplate med topplag av eikefiner/parkett, stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn med koketopp (Bosch). Eldre modell.
- Kjøleskap m/frysedel (IKEA).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Mrk.
Skapfront til kjøleskap tar i sideskap og bør ev. justeres om mulig.



Røropplegg under vask.

9-ETG > ENTRE/STUE/KJØKKEN/SOVEROM (21,4 M²)

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator. Produsent: Witt. Fra 2019/2020. Ventilatorrør er tilkoblet felles ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenventilator er tilkoblet felles ventilasjonsanlegg (usikkert om det er tillatt). Nevnte forhold bør undersøkes nærmere og ev. utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres kullfilterventilator på kjøkkenet. Kullfilterventilator gir også avvik i NS 3600 som er standarden som er lagt til grunn i den nye tilstandsrapporten.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Stoppekran er plassert i kjøkkenskap og på bad.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2019/2020.
Felles vannrør er sameiets felles ansvar.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.

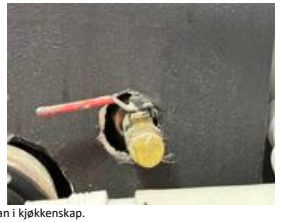
Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Stoppekran på bad.



Stoppekran i kjøkkenskap.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.

TG 2 Felles vann- og avløpsrør

Felles vannrør av kobber og felles avløpsrør av støpejern.
Felles vann- og avløpsrør er av eldre årgang og er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast i leiligheten.

Nye avløpsrør under vask og servant i 2019/2020.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og kjøkken.
Ellers er det luftemulighet v/åpning av vinduer.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

TG 2 Varmesentral

Sentralvarme.
Leiligheten har en eldre radiatorovn under vinduer.
Felles varmtvannsforsyning via sentralfyr. Varmtvann inkl i felleskostnader.

Felles varmesentral er sameiets felles ansvar.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på radiatorovn.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Pga radiatorovns alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.



Eldre radiatorovn under vinduer.

TG 2 Elektrisk anlegg

Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG
Gnr 157 - Bnr 34
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap i fellesarealer.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
15 ampere. 2 stk.

Ny strømmåler i april 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling på bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Opplysninger fra eier: 2019/2020 oppgradering av el.anlegg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Opplysninger fra eier: Ukjent. Har ikke vært utført el.arbeid i min boperiode.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
   Opplysninger fra eier: Jeg har ikke mottatt samsvarserklæring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplysninger fra eier.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Mrk.
    Skapdør på sikringsskap er skjev, bør utbedres. Kursfortegnelse er ikke oppdatert etter montering av nye automatsikringer.

    Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i forbindelse med oppussing i regi av tidligere eier. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.

    Vedr. manglende samsvarserklæring:
    Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i fellesarealer.



Skjev skapdør til sikringsskap. Bør utbedres. Sikringsskapet skal være tett, og det er på grunn av at dersom det oppstår antenning i skapet, vil dette slukkes siden det ikke får tilgang på oksygen.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat.

Kommentar:
Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG
Gnr 157 - Bnr 34
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

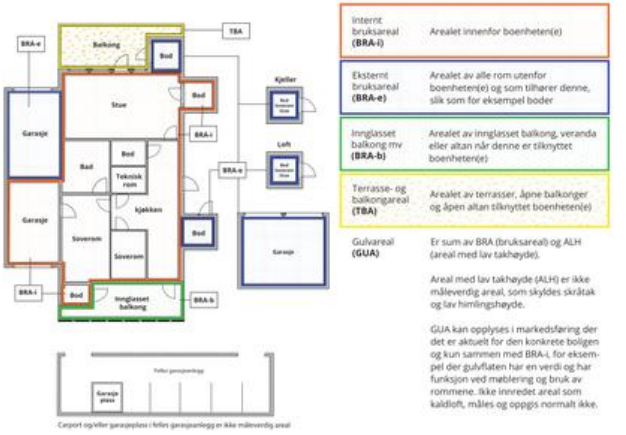
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
9-etg	25			25	
Loft-etg		1		1	
SUM	**25**	**1**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
9-etg	Entre/stue/kjøkken/soverom (21,4 m²), Bad (3,2 m²)		
Loft-etg		Ekstern bod (1,3 m²)	

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 0,8 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Leilighetens mål:
Bredde: 4,29 m.
Lengde: 5,92 m.

Takhøyde:
Takhøyden på bad er 2,20 m - 2,22 m.
Takhøyden i øvrige deler av leiligheten er 2,46 m - 2,47 m.

Ekstern bod.
Leiligheten har tilhørende en gitterbod i loft-etg på 1,3 m² (inkludert i BRA-e). Bod er merket 915.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse
i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG
Gnr 157 - Bnr 34
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under de enkelte punkter for nærmere informasjon om oppgraderinger.
Tidligere eier har stått for innvendig arbeid utenom rørlegger, elektriker og murer.
Nye vinduer ble montert i 2022. Arbeidet ble utført i regi av Statens vegvesen.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Rominndeling er endret ihht. opprinnelig planløsning.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	25	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Aurora Emilie Steen Elvebredd	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	157	34	0	103	1576.6 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Carl Konows gate 36

Hjemmelshaver

Aurora Emilie Steen Elvebredd

Kommentar

Fellesutgifter.
Det betales kr 2607 ,- pr mnd i fellesutgifter.
Felles utgiftene dekker felles byggforsikring, strøm fellesarealer, a-konto varme og div drift av sameiet.

Boligselskap	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Carl Konows Gate 36	Vestbo. Tlf: 55 30 96 00. www.vestbo.no	913945700

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Laksevåg.
Vestvendt beliggenhet med utsikt over deler av Laksevåg, Gyldenpris og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med blokkbebyggelse og næringsbygg.

Kort vei til Laksevåg senter med de fleste fasiliteter/servicetilbud,
samt flere dagligvarebutikk like i nærområde. Pub/utested i nærområde.
Gode turmuligheter med bla Lyderhorn og Damsgårdsfjellet.
Mange idrettsanlegg som bla Frøya Idrettspark, Nygårdsmyren og Laksevåg Idrettshall, samt skoler som Holen Skole, Damsgård Skole, Nygårdslien Skole, Laksevåg Videregående skole og Sjøkrigsskolen på Laksevåg.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.
Gang- og sykkelavstand til Bergen Sentrum.

Laksevåg:
Laksevåg (tidligere stavet Laxevaag) er en tidligere kommune i Hordaland fylke, nå bydel i Bergen, beliggende vest for byens sentrum. Den hadde 40 518 innbyggere 1. januar 2021. Arealet er 29,96 km² landareal og 2,53 km² ferskvann. Befolkningstettheten for hele bydelen samlet er på 1 332 innbyggere pr. km² landareal. Bydelen Laksevåg har identiske grenser med den tidligere kommunen med samme navn som ble innlemmet i Bergen 1. januar 1972, med unntak av at en liten del av Gyldenpris er lagt til. Laksevåg kommune hadde 24 672 innbyggere ved innlemmelsen. Kommunesenteret var i Laksevåg sentrum på Damsgård.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG
Gnr 157 - Bnr 34
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplan (60910000). Formål: Bolig.
Planid: 60910000.
Saksnr: 200817958.
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2010 - 2021.
Type plan: Kommuneplanens arealdel.
Planstatus: Gjeldende plan (Ikrafttrådt).
Vedtak i kraft: 24.04.2013.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten er felles for sameiet. Andel fellesareal: 9,5 m² ihht sameiebrøk.
Hele tomten består av eiendommens bygningsmasse/parkeringsplass.
Parkering i offentlig vei/fellesområde.

Parkering:
Man kan søke sameiet om parkeringstillatelse og det praktiseres som «først til mølla».
Noen parkeringsplasser er reservert næringsseksjonene på dagtid.
Gjeldende parkeringsregler vil til enhver tid stå på skilt ved parkering.

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Eiendomsbrøk.
For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 41/6790.

Servitutter.
En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen.Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:
21.10.1930 900526 BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra: 1201/157/34//
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

11.11.1966 405596 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING.
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

25.11.1966 405854 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE.
Bestemmelse om benyttelse av hybler
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

25.04.1967 402082 ERKLÆRING/AVTALE.
Overført fra: 1201/157/34//
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

26.06.1967 403111 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE.
Overført fra: 1201/157/34//
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. arbeidsrom
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

Heftelser:
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:
Sameiet Carl Konows Gate 36 består av til sammen 127 leiligheter og 3 næringsseksjoner.
Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang. Innvendige korridorer i hver etasje. Ny heis i 2023.
Felles vestvendt takterrasse på 97 m² i sameiet.
Felles østvendt takterrasse på 103 m² i sameiet.
Styreleder i sameiet: Vegard Leksen.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 913 945 700.
Navn/foretaksnavn: Sameiet Carl Konows Gate 36.
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.
Registrert i Enhetsregisteret: 13.08.2014.
Stiftelsesdato: 01.12.1975.

Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG
Gnr 157 - Bnr 34
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Tegninger/kommunal info		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Tidligere finn salgsannonser		Lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Besvart under befaring	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere tilstandsrapport		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.01.2024	
2	01.01.2024	
3	04.04.2025	

Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG
Gnr 157 - Bnr 34
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG
Gnr 157 - Bnr 34
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OF1588

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Elvebredd, Aurora Emilie Steen	9578-5999-4-4146610	2025-04-03 12:16:22

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
3. apr. 2025

Oppdragsnummer
19-0107/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Aurora Emilie Steen Elvebredd

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. januar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1768528
Forsikret i: Storebrand Forsikring AS

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert og utvidet i 2019. Arbeidet ble utført av faglært rørlegger, elektriker og murer. Utført av Rune Stølsnes, Michael Christiansen og Nordic 24.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Litexplater og smøremembran under fliser. Hjelpesluk er ny, men går i en gammel støpejernssluk fra byggeår. Rune Stølsnes, Michael Christiansen og Nordic 24.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Informasjon om renovert bad er innhentet fra tidligere tilstandsrapport, kunne ikke finne dokumentasjon på arbeidet her.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinduene ble skiftet i 2022. Nye fasadeplater mellom vinduer på fasade mot vest i 2022. Arbeidet ble utført i regi av Statens vegvesen. Ny heis i bygget i 2023.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Overflatene i leiligheten ble pusset opp i 2019/2020. Skyvedørsgarderobe i entre /stue/kjøkken/soverom fra 2019/2020. Innerdør har vært skiftet, ukjent når. Ny kjøkkeninnredning i 2019/2020, IKEA kjøkkeninnredning med slette sorte fronter. Nytt rør i rør system i leiligheten i 2019/2020. Ny strømmåler i april 2018.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 01.01.2024

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 01.01.2024

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv: Styret har lagt frem forslag om oppgradering av vinduer på sjøsiden av bygget og i fellesarealet samt et par andre energitiltak på årsmøtet i mai 2024. Ingenting er vedtatt.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

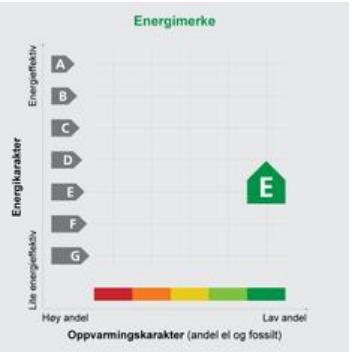
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0107/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Carl Konows gate 36
Postnr	5162
Sted	LAKSEVÅG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	157
Bnr.	34
Seksjonsnr.	103
Festenr.	
Bygn. nr.	139636937
Bolignr.	H09015
Merkenr.	A2018-917250
Dato	17.08.2018



Innmeldt av	Kam Seng Ma

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1967
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	25
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Carl Konows gate 36
Postnr/Sted: 5162 LAKSEVÅG
Leilighetsnummer:
Bolignr: H09015
Dato: 17.08.2018 14:17:53
Energimerkenummer: A2018-917250
Ansvarlig for energiattesten: Kam Seng Ma
Energimerking er utført av: Kam Seng Ma

Gnr: 157
Bnr: 34
Seksjonsnr: 103
Festenr:
Bygnnr: 139636937

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Opplysninger fra

Sameiet Carl Konows gate 36

Vedtekter

for

Carl Konowsgt. 36 – sameie.

§ 1.

Undertegnede sameiere vedtar hermed bestemmelser for det sameieforhold som oppstår ved at eiendommen Carl Konowsgt. 36 i Bergen begjæres oppdelt i 124 eierseksjoner.

§ 2.

Sameiet ledes av et styre bestående av tre personer, valgt av et sameiermøte, som blant de valgte utpeker formannen. Dipl.Ing. Kaare Backer, Bergen A/S har rett til å være sameiets forretningsfører med de begrensninger som fremgår av vedtektenes § 10.

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelse av eiendommen. Styret forplikter selskapet utad ved underskrift av formannen og ett styremedlem.

Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til en ansatt forretningsfører.

§ 3.

Styret er fullt ut underlagt sameiermøtets bestemmelse.

Styret må på forhånd forelegge sameiermøtet saker av viktighet, herunder spørsmålet om utførelse av arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter.

§ 4.

Styret utligner på sameierne utgiftene til de arbeider styret og sameiermøtet har besluttet å igangsette. Faste utgifter og andre utgifter som erfaringsmessig vil påløpe skal søkes utlignet i en fast månedlig sum.

Andre utgifter innkreves ved bidrag som søkes fordelt over en hensiktsmessig periode.

Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne, slik at den enkelte betaler en andel tilsvarende sin eierandel i eiendommen.

§ 5.

Styret sørger for å føre ordentlig regnskap over driften. Årsregnskap sendes sameierne uoppfordret.

§ 6.

Huseierforsikring for hele bygget tegnes under ett, og utgiftene til denne fordeles på sameierne, dog slik at eventuell økt forsikringspremie som skyldes investeringer i enkelte leiligheter blir særskilt å belaste disse. Forsikringssum som måtte bli utbetalt, skal benyttes til å gjenopprette skaden.

§ 7.

Sameiermøtet innkalles årlig, senest innen utgangen av mai måned med en ukes varsel til gjennomgåelse av årsregnskap, til valg av styre og til behandling av de i innkallelsen nevnte saker.

Ekstraordinært sameiermøte kan av styret innkalles med 5 dagers varsel til behandling av bestemte saker. 20 sameiere kan kreve at de innkalles til slikt møte.

Innkallelse skjer ved brev lagt i leilighetenes postkasser.

§ 8.

På sameiermøtet representerer hver eierseksjon fra 1 t.o.m. 4, 10 stemmer. De øvrige eierseksjoner representerer hver en stemme. En sameier kan møte ved fullmakt i henhold til skriftlig fullmakt.

Beslutningene fattes med simpelt flertall. For beslutning av vedtekstendring eller oppløsning av sameiet, kreves ¾ dels flertall av samtlige sameiere.

§ 9.

Sameierandel i den i § 1 nevnte eiendom og anlegg, og deltakerinteresse i Carl Konowsgt. 36 – sameie kan ikke skilles.

Sameierandel i eiendommen sammen med deltagerinteressen i sameiet kan omsettes, pantsettes eller disponeres over på annen måte.

Dog skal en overdragelse eller bortleie meldes sameiets styre.

§ 10.

Bestemmelsene om styret, forretningsfører og generalforsamling i aksjelovens kap.6 og 8 gis tilsvarende anvendelse så langt de passer.

§ 11.

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av sine forpliktelser etter denne kontrakt. deponerer hvert medlem hos forretningsføreren (eller styre) en pantobligasjon stor kr. 3.000,- i selveierseksjonen, prioritert etter 90% av 1. gangs salgssum for vedkommende leilighet, uten opptrinnsrett.
Senere har dette dokument plikt til å vike prioritet etter 90% av godkjent verditakst.

Ved mislighold er sameiermøtet berettiget til ved beslutning å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter etter pantobligasjonens tekst.
Ved brudd på ikke økonomiske forpliktelser, for eksempel husordensreglene som sameiet utformer og vedtar, kan andelseiere som ikke sørger for at den som disponerer leiligheten, eller er gitt adgang til denne, avholder seg fra videre brudd på reglene ilegges en konvensjonalbot av sameiermøtet. Boten som kan være på inntil kr 100,- pr. uke, er også sikret ved pantobligasjonen etter 1. ledd.

Hvis en eier gjør seg skyldig i grov eller stadig gjentatt misligholdeldelse av sine forpliktelser like overfor sameiet, eller en av sameierne, kan styret pålegge ham å fraflytte leiligheten med passende varsel.

§ 12.

Bestemmelsene om innløsningsrett ved overdragelse i § 11, iflg. lov om sameige av 18/6 1965 kommer ikke til anvendelse på nærværende sameie.

§ 13.

Sameierledelsen (§2) skal etableres så snart de 124 sameierne har overtatt og fått tinglyst skjøte på sin andel. Inntil dette tidspunkt har Dipl.Ing. Kaare Backer , Bergen A/S rett til å forvalte sameiet.

Disse vedtekter kan tinglyses som heftelse på eiendommen Carl Konowsgt. 36 i Bergen, gnr.57, bnr.34, 97, 177 og 181.

Korrekt avskrift av dagb.nr.25896-1.12.75, Bergen byskriverembete, bevitnes av styret pr.02.06.98.

Terje Moe
Styreformann

Lars Petter Holgersen
Styremedlem

Kjetil Nordanger
Styremedlem

Husordensregler for Sameiet Carl Konows gate 36

1. Brudd på husordensreglene for sameiet Carl Konows gate 36, regnes som mislighold. Ved vesentlig mislighold så vil styret gi eiere pålegg om salg av leilighet.

2. Det er enhver eiers og leietakeres plikt å sørge for at husordensreglene følges. Beboere og alle andre som gis adgang til leiligheten eller bygget skal ikke skape ubehag eller ulemper av noen art for andre beboere.

Ro og orden

3. Det skal til enhver tid være så rolig i leiligheter og ganger at naboer ikke sjeneres. Volum på musikkanlegg, TV, radio osv. må stilles i henhold til dette.

4. Støyende arbeid kan utføres mellom 08:00 – 19:00 på hverdager, samt lørdager mellom 12:00 - 16:00. Søndager og andre helligdager er ikke tillatt. Det må sendes inn skriftlig varsel minimum en uke i forkant til styrets e-post: carlkonowsgt36@gmail.com, samt henges opp i inngangsparti, heis, gjeldende etasje samt etasjen under og over. Det oppfordres også til at varsel postes på sameiets facebookgruppe https://www.facebook.com/groups/576154046194009. Vær oppmerksom på at tak, vegger og gulv inneholder strømførende ledninger og at gulv på badet inneholder vannledninger som er støpt i betongen.

5. Det skal det være rolig og stille:

- Hverdager etter klokken 22:00.
- Lørdager etter klokken 23:00
- Søndager og helligdager

Bruk av fellesarealer

6. Det må utvises forsiktighet ved flytting og transport av møbler. Beboeren er selv ansvarlig for enhver skade beboeren eller folk i beboerens tjeneste påfører eiendommen. Opphold av heisen må begrenses til et minimum. Møbler m.v. befengt med veggdyr eller annet utøy må ikke forekomme i leilighet eller bod.

7. Bodene pliktes å holdes ryddige, og det må tas hensyn til hva som oppbevares i bodene. Av hensyn til brannfare er det ikke lov å oppbevare brannfarlig material eller oppbevare gjenstander på en slik måte at det er til brannfare. Det er ikke lov å oppbevare mat i bodene av fare for skadedyr som kan tiltrekkes av det.

8. Trappeoppganger, korridorer, kjellerganger, terrasse, loftsganger m.v. må ikke belastes med private, uvedkommende gjenstander (møbler, hvitevarer m.v.) Enhver som plasserer søppel, hvitevarer, møbler m.v. i fellesgangene vil få tilsendt faktura.

9. Bruk av åpen flamme i garasje, kjeller og loft er forbudt. Forbudt å grille på terrasse.

10. Det er ikke tillatt å sette opp plakater, skilt, flaggstenger, antenner etc. hverken i eller på bygningen eller på eiendommen.

11. Banking og lufting av møbler, tepper m.v. må bare foregå utenfor bygningen.

12. Alle gatedører skal være lukket. Alle beboere skal sørge for at gatedør når den blir brukt, lukkes riktig før man forlater bygget. Gatedører skal ikke stå åpen uten tilsyn. Det er forbudt å slippe uvedkommende inn i bygningen, under disse gjelder alt fra bøssebærere og selgere, til andres leveringer og pizzabud. Om man ønsker noen av disse inn til leiligheten sin skal de også eskorteres ut

igjen. Slik vil vi redusere risikoen for hærverk, tyveri, uønskede selgere og folk som vil misbruke fellesarealet.

13. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for behandling av sanitært og teknisk utstyr som heis, vaskeri m.v.

14. Feil og mangler ved fellesanleggene (vaskemaskiner, sentralvarme, dørlåser m.v.) må snarest meldes skriftlig til styret og vaktmester. Andre klager, som husbråk m.v. meldes også skriftlig til styret. Alle klager behandles konfidensielt.

Hygiene og avfallshåndtering.

15. Avfall skal sorteres riktig og kastes i containere på utsiden av bygget. Containere skal kun benyttes for restavfall og papir/papp. Alt annet avfall utenom dette er beboernes ansvar å bli kvitt. Avfall skal ikke plasseres utenfor containere. Er det ikke plass så skal beboere vente til container blir tømt.

16. Enhver beboer, eiere likeså leietakere har et ansvar for at leilighetene til enhver tid er hygienisk forsvarlige.

Røyking

17. Det er ikke lovlig å røyke i fellesarealet ei heller bruk av levende lys. Sigarettsneiper skal kastes forsvarlig og ikke forsøple utsiden av eiendommen eller innsiden av bygget. Det er heller ikke lovlig å røyke på byggets terrasser.

Leilighet

18. Alt indre vedlikehold er eiers ansvar. Med indre vedlikehold menes reparasjon og vedlikehold av vinduer, radiatorer, toalett m.v. Blir ruter knust i leiligheten påhviler det beboeren å la rutene innsettes uoppholdelig for egen regning enten beskadigelsen er forårsaket av beboeren, eller på rent tilfeldig måte.

19. Eiere skal gi beskjed til styret og forretningsfører dersom andre gis rett til å bebo leiligheten. Kontaktinfo om leietaker slik som e-post og telefonnummer skal gis snarlig. Det er eiers plikt å passe på at leieboer er kjent med husordensreglene. Når leietaker flytter, så skal eier gi styret beskjed om dato for utflytting.

20. Ved salg eller kjøp av leilighet skal forretningsfører underrettes. Sameiets forretningsfører er Vestbo. Eierskifte sendes til eierskifte@vestbo.no.

21. Ifølge tinglest erklæring skal leiligheten bebos av voksen eneperson uten barn.

22. Eier er ansvarlig for at vaktmester har tilgang til hver leilighet og sørge for kopi av nøkkel for dør. Trengs det kopi av nøkler til dør og utskifting av sylinder, så skal eiere sende en forespørsel om dette til styret. Sameiet benytter systemlåser fra Heikki-Bruvik og TrioVing, det er kun disse systemene som er tillatt å benytte i inngangsdør til leilighet. Ekstralåser og andre låsesylindre enn de overnevnte er ikke tillatt, det kan utgjøre livsfare ved brann og vannlekkasjer.

Husdyr

23. Alle skal søke samtykke fra sameiets styre om husdyr. Det er ikke tillatt å ha husdyr uten samtykke fra styret.

Parkering

24. Sameiet disponerer ca. 30 parkeringsplasser. Hver leilighet kan registrere kun én bil. Det er eierens ansvar å registrere bilen. Parkering forekommer etter" første mann til møllen" prinsippet. Vær oppmerksom på at du må ha parkeringstillatelse fra styret for å parkere

på eiendommen. Styret har ikke anledning til å slette bøter som er ilagt feilaktig parkerte biler, dette administreres av Apcoa Parking. Alle biler registreres med registreringsnummer i et elektronisk parkeringsregister. Sameiet har ikke fysiske parkeringsbevis og det må søkes om parkering i god tid i forkant av parkeringen. Bil skal dokumenteres eid av eier av leilighet, eller leietaker sammen med leiekontrakt.

Vaskeri

25. Ved bruk av vaskerommet forplikter en seg å bruke maskinene hensiktsmessig og å rydde etter seg. Det betyr at rommet skal alltid være i brukbar stand. Gjenglemt tøy vil bli kastet. Ved oppdagelse av feil på maskinene skal en henvende seg til styret og vaktmester.

Kontaktinformasjon

All kommunikasjon med styret skal skje skriftlig pr e-post, ikke oppsøk styremedlemmer i deres leilighet eller ring på telefon. Send e-post med beskjed med ditt navn, leilighetsnummer og telefonnummer. Styret vil ringe tilbake hvis det er behov for det. Styrets e-post: **carlkonowsgt36@gmail.com**. Normal svartid er inntil 4 virkedager.

Vaktmester: 7Fjell Eiendomsservice. Tore Andre Sagstad, kan dere kontakte på telefon **92 09 44 04**. Sameiet betaler for vaktmestertjenester mandager og fredager kl. 14-16, Onsdager kl. 12-16. Trenger du vaktmester hjelp utenom disse tidene, så er det for egen regning. Ved krisesituasjoner så kontaktes vaktmester.

Bomiljøvekter: Securitas. Kan kontaktes hvis det skulle være behov for assistanse ved husbråk, innbrudd osv. tlf. 55 28 28 00.

Sameiets Facebook gruppe:
https://www.facebook.com/groups/576154046194009

House rules for the condominium Carl Konows gate 36

1. Violation of the house rules for the condominium Carl Konows gate 36, is considered a breach. In the event of a material breach, the board will order the owners to sell the apartment.

2. It is the duty of every owner and tenant to ensure that the house rules are followed. Residents and all others who are given access to the apartment or building shall not create discomfort or inconvenience of any kind to other residents.

Peace and order

3. It should always be so quiet in apartments and hallways that neighbors are not bothered. Volume on music system, TV, radio, etc. must be set accordingly.

4. Noisy work can be performed between 08:00 - 19:00 on weekdays, as well as Saturdays between 12:00 - 16:00. Sundays and other public holidays are not allowed. Written notice must be sent at least one week in advance to the board's email: carlkonowsgt36@gmail.com, and hung up in the entrance area, elevator, current floor, and the floor below and above. It is also encouraged that notice is posted on the condominium's facebook group:
https://www.facebook.com/groups/576154046194009 . Please note that ceilings, walls, and floors contain live wires and that the floor in the bathroom contains water pipes that are cast in the concrete.

5. It should be calm and quiet:

- Weekdays after 22:00.
- Saturdays after 23:00
- Sundays and public holidays

Use of common areas

6. Care must be taken when moving and transporting furniture. The resident is responsible for any damage the resident or people in the resident's service inflict on the property. Inhibition of the elevator must be kept to a minimum. Furniture etc. infested with bed bugs or other vermin must not occur in the apartment or storage room.

7. The storage stalls must be kept tidy, and consideration must be given to what is stored in the stalls. Due to the risk of fire, it is not permitted to store flammable material or store objects in such a way that it is a fire hazard. It is not allowed to store food in the stalls for danger of pests that may be attracted to it.

8. Staircases, corridors, basements, terraces, attics etc. must not be littered with private, unauthorized objects (furniture, white goods, etc.) Anyone who places rubbish, white goods, furniture, etc. in the common corridors will receive an invoice.

9. The use of an open flame in the garage, basement and attic is prohibited. It is forbidden to grill on the terrace.

10. It is not permitted to put up posters, signs, flagpoles, antennas etc. either in or on the building or on the property.

11. Airing of furniture, beating of carpets etc. must only take place outside the building.

12. All street doors must be closed. All residents must ensure that the street door, when used, closes properly before leaving the building. Street doors must not be left open. It is forbidden to let unauthorized persons into the building, this includes sellers and deliveries. If you let any of these into the building, they must also be escorted out afterwards. In this way, we will reduce the risk of vandalism, theft, unwanted sellers, and people who want to abuse the common area.

13. The house rules also apply to the special instructions that have been given for the treatment of sanitary and technical equipment such as elevators, laundry room etc.

14. Faults and defects at the common facilities (washing machines, central heating, door locks, etc.) must be reported in writing to the board and caretaker as soon as possible. Other complaints, such as noise complaints etc. are to be notified in writing to the board. All complaints are treated confidentially.

Hygiene and waste management.

15. Waste must be sorted correctly and disposed of in containers on the outside of the building. Containers should only be used for residual waste and paper / cardboard. All other waste other than this is the residents' responsibility to get rid of. Waste must not be placed outside containers. If there is no space, residents must wait until the container is emptied.

16. Every resident, owners as well as tenants have a responsibility to ensure that the apartments are hygienically sound at all times.

Smoking

17. It is not legal to smoke in the common area nor to use candles. Cigarette butts should be disposed of properly and do not litter the outside of the property or the inside of the building. It is also not allowed to smoke on the building's terraces.

Apartment

18. All internal maintenance is the owner's responsibility. By internal maintenance is meant repair and maintenance of windows, radiators, toilets, etc. If windows are broken in the apartment, it is the resident's responsibility to have the windows inserted continuously at his own

expense, whether the damage is caused by the occupant, or in a purely accidental manner.

19. Owners must notify the board and business manager if others are given the right to occupy the apartment. Contact information about the tenant such as e-mail and telephone number will be provided soon. It is the owner's duty to make sure that the tenant is familiar with the house rules. When the tenant moves, the owner must notify the board of the date of moving out.

20. When selling or buying an apartment, the business manager must be notified. The condominium's business manager is Vestbo. Change of ownership is sent to eierskifte@vestbo.no .

21. According to the court declaration, the apartment shall be inhabited by an adult single person without children.

22. The owner is responsible for the caretaker having access to each apartment and providing a copy of the key to the door. If a copy of the keys to the door and replacement of the cylinder is required, the owners must send a request for this to the board. The condominium uses system locks from Heikki-Bruvik and TrioVing, only these systems are allowed to be used in the front door to the apartment. Auxiliary locks and other locking cylinders than those mentioned above are not permitted, as they can pose a life-threatening risk in the case of fire and water leaks.

Pets

23. Everyone must apply for consent from the condominium's board about pets. It is not allowed to have pets without the consent of the board.

Parking

24. The condominium has approx. 30 parking spaces. Each apartment can register only one car. It is the owner's responsibility to register the car. Parking occurs according to the "first man to the mill" principle. Please note that you must have a parking permit from the board to park on the property. The board does not have the opportunity to cancel fines imposed on incorrectly parked cars, this is administered by Apcoa Parking. All cars are registered with a registration number in an electronic parking register. The condominium does not have physical parking permits and you must apply for parking well in advance of the parking. Cars' ownership must be documented owned by the owner of the apartment, or tenant together with the lease agreement.

Laundry

25. When using the laundry room, it is your responsibility to use the machines appropriately and to clean up after yourself. This means that the room must always be in usable condition. Forgotten clothes will be thrown away. If faults are discovered on the machines, contact the board and caretaker.

Contact information

All communication with the board must be in writing by e-mail, do not contact board members in their apartment or call by phone. Send e-mail with message with your name, apartment number and telephone number. The board will call back if needed. Board email: **carlkonowsgt36@gmail.com** . Normal response time is up to 4 business days.

Caretaker: 7Fjell Eiendomsservice. Tore Andre Sagstad, you can contact on telephone **92 09 44 04**. The condominium pays for caretaker services on Mondays and Fridays at 14-16, Wednesdays at 12-16. If you need

caretaker help outside of these times, it is at your own expense. In crisis situations, the caretaker is contacted.

Living environment services: Securitas. Can be contacted if there is a need for assistance in case of excessive noise, burglary, etc. tel. 55 28 28 00.

The condominium's Facebook group :
https://www.facebook.com/groups/576154046194009

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SS Carl Konows gate 36 torsdag 30.05.2024 kl. 17:00 - Frydenbø Marina Restaurant/Kantine, Damsgardsveien 135..

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Antall fremmøtte: 15

3 digitalt, 12 møtte fysisk.

Av næringsseksjons eierne møtte: A.O. Grevstad Eiendom As

Fra styret møtte:

Leder, Vegard Leksen

Styremedlem, Erika Koncz

Styremedlem, Arvin Gholami

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkallingen og dagsorden godkjennes.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden (saksliste) ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Vegard Leksen ble valgt som møteleder.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Arvin Gholami ble valgt som referent.

1.5 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Nicoline Preus Kvernberg ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps:

Linn Elise Endresen Thorsen

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023-2024 er utarbeidet av styret og ble lagt ved innkallingen. Denne ble grundig gjennomgått muntlig.

Vedtak:

Årsberetningen ble opplest og vedtatt.

Kommentarer/Notater/Innspill fra forsamlingen:

Enova Energitiltak

Enkelte eiere ønsket at styret skulle undersøke mer ift utskifting av vinduer på leilighetene på sjøsiden. Styret skal be om at vaktmester og PPM kartlegger tilstander til vinduer i samtlige boligseksjoner på sjøsiden. Å bytte samtlige vinduer i boseksjonene på sjøsiden vil være et av de dyreste tiltakene og det er ønskelig å be om støtte til dette fra Enova.

Postkasser

Styret skal be vaktmester om å forsøke å fikse frontene på postkassene. Enkelte er så bøyd at post kan taes av uvedkommende. Vaktmester kan forsøke å bøye disse tilbake slik at de er mest mulig beine.

Brannsikkerhet

Brannsystem blir kontrollert årlig, i det siste rapport var det ingen feil i systemet. Det ble forslått å få på plass nye grønne skilter som skilter om nødutganger. Rømningsvei oversikt samt nøkkelboks til brannvesenet ble også foreslått.

Styret skal utarbeide en bedre brannsikkerhets struktur for bygningen.

Byggforsikring

Tryg som forsikrer bygget har økt premien med 120 000, styret vil undersøke om andre selskap kan være billigere.

Dugnad

Enkelte eiere ønsket at vi skulle avholde en betalt dugnad. Styret vil bestille avfallscontainer og avholde en dugnad hvor vi kaster avfall fra fellesområdene og bodloftet.

Varmtvann

Problemstillingen angående varmt vann og varmeavregningen ble diskutert. Styret vil forsøke å øke fordelingen som er i dag er fordelt 30% av strømkostnad for varmtvann og 70% for varmtvannsradiatorenes forbruk. Vi tenker å justere denne til 50/50 eller 45/55, slik at varmeavregningen blir mindre til eiere. Vi skal også undersøke muligheten for å innføre et grunnbeløp som alle leilighetene skal betale for varmtvann.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2023 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2023 ble godkjent.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Styret ønsker at honoraret økes ettersom det er stor generell prisstigning i samfunnet og ber om at honoraret økes til 312 600, i tråd med årets budsjett for Sameiet. Oppgang på 4,2% fra i fjor. Styrets arbeidsbelastning er vedvarende høy.

13 stemte for, 1 stemte mot.

1 valgte ikke å stemme.

Vedtak:

Alminnelig flertall ble oppnådd og godtgjørelse for foregående styreperiode settes til 312 600 NOK til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Energitiltak

Styret ønsker å få sameiets støtte til at styret skal fortsette å jobbe videre med gjennomføring av energitiltak i henhold til energikartleggingen. Årsberetningen oppsummerer Enova og PPM Prosjekt sin vurdering av ulike energitiltak som kan gjøres for sameiet. Styret ønsker å innhente priser på alle de ulike tiltakene for å gjøre en konkret vurdering på kost/nytte. Energikostnadene til sameiet er særdeles høye og det bør være i alle eiernes interesse å få senket behovet. Strøm koster penger. Enova kan støtte inntil 30% av investeringskostnaden av slike tiltak så lenge det er beregnet en reduksjon i energibehov på totalt mer enn 20%.

11 stemte for, 4 avga ikke stemme.

Vedtak:

Styret fikk forsamlingens støtte til å jobbe videre med gjennomføring av energitiltak i henhold til energikartleggingen.

6. Finansiering

Bygget vårt er veldig gammelt, vinduene på leilighetene på sjøsiden trenger å byttes ut, vinduene i fellesarealer må byttes, lysarmaturer i fellesarealer må byttes, elektrisk kjel til oppvarming av vann må byttes til varmepumpe teknologi. Sameiet har ca 1 600 000 på konto per 22.5.24 og den summen dekker ikke alle disse tiltakene.

Å bytte vinduene på sjøsiden er en estimert kostnad på 4 000 000, vinduene i felles trappegang koster ca. 350 000 å bytte ut, lysarmaturene koster om lag 280 000 å bytte, varmepumpe koster omtrent 1 600 000 000. Totalt ca 6 230 000.

Styret ønsker å undersøke mulighetene for å ta opp lån for å gjennomføre flere tiltak samtidig innenfor Enova fristen som er 36 mnd. Det vil bli avholdt en ekstraordinær generalforsamling for å evt. vedta et opptak av lån.

12 stemte for, 3 avga ikke stemme.

Vedtak:

Styret fikk forsamlingens støtte til å undersøke mulighetene for å få finansiering til å gjennomføre flere energitiltak samtid innenfor Enova fristen.

Protokoll for SS Carl Konows gate 36

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Vegard Leksen (sign.)	04.06.2024
Sekretær	Arvin Gholami (sign.)	04.06.2024
Protokollvitne	Nicoline Preus Kvernberg (sign.)	05.06.2024

Innkalling til
Årsmøte
SS Carl Konows gate 36



Innkalling til ordinært årsmøte 2024 for SS Carl Konows gate 36

Sameierne i SS Carl Konows gate 36 innkalles herved til ordinært årsmøte torsdag 30.05.2024 kl 17:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Frydenbø Marina Restaurant/Kantine, Damsgardsveien 135..

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Energitiltak

6 Finansiering

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se dog vedtektene). Sameier kan representeres ved fullmakt.

22.5.2024
Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2023

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2023 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes og revisors beretning tas til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Styret ønsker at honoraret økes ettersom det er stor generell prisstigning i samfunnet og ber om at honoraret økes til 312 600, i tråd med årets budsjett for Sameiet. Oppgang på 4,2% fra i fjor. Styrets arbeidsbelastning er vedvarende høy.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret settes til 312 600.

5. Energitiltak

Vi ønsker å få sameiets støtte til at styret skal fortsette å jobbe videre med gjennomføring av energitiltak i henhold til energikartleggingen. Årsberetningen oppsummerer Enova og PPM Prosjekt sin vurdering av ulike energitiltak som kan gjøres for sameiet. Styret ønsker å innhente priser på alle de ulike tiltakene for å gjøre en konkret vurdering på kost/nytte. Energikostnadene til sameiet er særdeles høye og det bør være i alle eiernes interesse å få senket behovet. Strøm koster penger. Enova kan støtte inntil 30% av investeringskostnaden av slike tiltak så lenge det er beregnet en reduksjon i energibehov på totalt mer enn 20%.

Vedlagt er informasjon om Enova tilskuddsordningen, samt PPM Prosjekt sin analyse og anbefalinger utfra energikartleggingen de har gjennomført for sameiet. Vi har også lagt ved de rimeligste tilbudene vi har fått på vinduer i felles trappegang vest (hovedinngang), samt bytte av lysarmaturer til LED i fellesareal.

Forslag til vedtak: Forsamlingen avgir stemme for om styret skal fortsette å jobbe med gjennomføring av energitiltak.

Styrets innstilling: Styret ønsker å få ned de langsiktige energikostnadene til bygget ved å gjennomføre et eller flere energiforbedringstiltak.

6. Finansiering

Bygget vårt er veldig gammelt, vinduene på leilighetene på sjøsiden trenger å byttes ut, vinduene i fellesarealer må byttes, lysarmaturer i fellesarealer må byttes, elektrisk kjel til oppvarming av vann må byttes til varmepumpe teknologi. Sameiet har ca 1 600 000 på konto per 22.5.24 og den summen dekker ikke alle disse tiltakene.

Å bytte vinduene på sjøsiden er en estimert kostnad på 4 000 000, vinduene i felles trappegang koster ca. 350 000 å bytte ut, lysarmaturene koster om lag 280 000 å bytte, varmepumpe koster omtrent 1 600 000 000. Totalt ca 6 230 000.

Styret ønsker å undersøke mulighetene for å ta opp lån for å gjennomføre flere tiltak samtidig innenfor Enova fristen som er 36 mnd. Det vil bli avholdt en ekstraordinær generalforsamling for å evt. vedta et opptak av lån.

Forslag til vedtak: Forsamlingen avgir stemme for om styret skal innhente finansieringstilbud.

Styrets innstilling: Styret vil undersøke muligheten for å ta opp lån for å gjennomføre de foreslåtte tiltakene.

Årsberetning 2023 for SS Carl Konows gate 36

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 130 seksjoner, hvorav 127 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner av eiendommen Gnr. 160 og Bnr. 103 adresse i Bergen kommune.

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 6 møter siden ekstraordinær generalforsamling ble avholdt 24.05.2023. Styret har i hovedsak løpende kontakt på messenger, telefon, sms og videosamtaler fremfor å ha mange styremøter. Vi håndterer mange henvendelser, i løpet av det siste året har vi ca. 800 mailtråder i vår innboks som vi har lest og fulgt opp. Meglere, eiere, leietakere, tjenesteleverandører, brannvesen og politi er eksempler på de vi har kommunikasjon med.

Saker som styret har organisert og jobbet med i beretningsperioden 24.05.23 – 30.5.24 har vært følgende:

Vannlekkasje leilighet 5.etg (August 2023)

En beboer i en leilighet i femte etasje hadde sovnet fra en åpen kjøkkenkran, dette førte til vannlekkasje ned i leiligheten som var direkte under. Styret meldte fra til forsikringsselskapet, bisto Recover og andre som var der for å sikre og rydde opp etter uhellet. Skadene ble utbedret.

Tett hovedavløp (September 2023)

I fjor høst var det vannlekkasje/tilbakeslag på en av hovedavløpsrørene til bygget. Vaktmester og styret brukte mye tid på dette, rekvirerte spylebil, meldte fra til forsikringsselskap som igjen rekvirerte Recover til å begrense skadeomfang og få ryddet opp. Det ble brukt kamera i rørene og der fant man all slags fremmedlegemer i røret, som hadde gjort at det hopet seg opp med dopapir og annet avfall, som til slutt tettet røret. Det var sminkeservietter, bind, q-tips, tamponger i avløpsrøret. Styret minner om at det eneste som skal i do som ikke kommer fra deg selv er dopapir. Styret vurderte rørfornying, men selskapet som var på befaring mente det ikke var nødvendig. Blokkert hovedavløp har aldri forekommet tidligere så lenge styreleder har eid leilighet i blokken (2017).

Obos OpenNet (Juni 2022 - November 2023)

Vi ferdigstilte byttet fra Telia som leverandør av Internett og Tv i November 2023. Byttet hadde vært ønsket gjennomført tidligere, men vi hadde bindingstid til og med Oktober 2023 hos Telia.

Styret innhentet tilbud fra flere leverandører av Fibernett og valget landet på Obos OpenNet som nå leverer lynraske 500 mbit internettlinjer til hver enkelt leilighet, til 199,- per måned. Til sammenligning kostet den forrige leverandøren Telia over 330 kr per mnd. med 25 mbit hastighet. Sameiet har tegnet en femårig avtale med Obos OpenNet, med i avtalen har vi også internettlinjer til styrerom, vaskeri, adgangssystemene til bygget uten ekstra kostnad. Installasjonen fikk vi også inkludert med avtalen.

Styret bisto installasjonsprosessen og fulgte opp leilighetene som ikke slapp montørene til eller der montørene ikke fikk adgang. Endringen av leverandør medfører at de som ønsker TV pakker kan tegne dette via nettbaserte strømmeavtaler eller TV leverandører på egen hånd.

Hovedheis – Oppussing og serviceavtale (Juni 2023 - November 2023)

Styret innhentet flere tilbud på oppussing av hovedheisen og det var store prisforskjeller mellom selskapene. Alt Heis AS holder til i kort avstand fra bygget vårt og hadde det beste tilbudet på oppussing og serviceavtale. Heisen vår er aldrende, den trenger jevnlig service og utbytting av defekte komponenter for å holdes i fungerende og forsvarlig stand. Noe av det første man møter etter å ha gått inn i bygget er heisen, styret ønsket å gjøre noe som hevet inntrykket av bygget og samtidig ga mer trivsel til beboerne. Mange av leilighetene i bygget vårt har fått god standard etter oppussing og vi ønsket at heisen skulle gi et godt førsteinntrykk også. Ta vare på den nye fine heisen vår, spesielt ved oppussing/inn og utflytting, reparasjonskostnad for skadeverk vil eventuelt bli fakturert til den som utfører hærverket.

Dette er gjort i oppussingen:

Nye vegger i børstet rustfritt stål, nytt tak i brennlakkert aluminium med LED downlights, håndløper i børstet stål på venstre side, nytt gulvbelegg, dørblader kledd med børstet stål, nye trykknapper, fendere ved gulv for å beskytte platene, byttet tablåkort for styreknapper og flyttet ventilasjonsåpninger til øvre del av heiskabin for å unngå at folk sparker i dem. Speil i sidevegg og bakvegg.

I begynnelsen av Mai 2024 har det vært driftstans på heisen en helg, dette var fordi det var feil på interne komponenter som nå er byttet.

Energikartlegging – Enova og PPM Prosjekt (November 2023 – Mai 2024)

Enova er et statlig organ som administrerer en tilskuddsordning som kan gi sameiet økonomisk støtte til energitiltak. Energitiltak som reduserer energiforbruket til sameiet med minimum 20% kan søkes støtte til. Dersom det er flere tiltak som gjennomføres må summen av tiltakene gi minimum 20% reduksjon i beregnet energibehov for å kvalifisere til mulig støtte fra Enova. Enova kan dekke inntil 30% og maks 10 000 000,- av prosjektets investeringskostnader.

Styret engasjerte PPM Prosjekt for å utføre energikartlegging av bygget, som er et kriterie for at Enova skal kunne gi sameiet støtte. PPM Prosjekt kom på befaring for å innhente informasjon om byggets egenskaper. De fikk også dokumentasjon på energiforbruket til bygget. PPM kjørte informasjonen gjennom en modell, for så å komme frem til mulige energibesparende tiltak.

I vedlagte presentasjon fra PPM Prosjekt har de kommet frem til fire forskjellige tiltak:

1. Luft til vann varmepumpe (32% beregnet reduksjon av energibehov (Kostnad ca. 1 575 000))

2. Utbedring av fasade (4,5% beregnet reduksjon av energibehov (Kostnad ca. 2 435 000))

3. Utskifting av vinduer i felles trappeganger (1,6% beregnet reduksjon av energibehov (Kostnad ca. 700 000)

4. Utskifting av lysarmaturer i fellesareal til LED (0,8% beregnet reduksjon av energibehov (Kostnad ca. 300 000)

Siden Enova kun støtter tiltak som gir minimum 20% total reduksjon, vil vi måtte måtte gjennomføre tiltak 1 pakket sammen med evt. andre tiltak for å kunne kvalifisere til å få støtte. Tiltakene er ikke gratis selv om man kan få støtte, vi må derfor være nøkterne og gjøre en god vurdering av hvilke tiltak sameiet skal gjennomføre og innhente priser på arbeidet fra flere bedrifter.

Sameiets økonomi har hatt en veldig positiv utvikling, men Sameiet har ikke nok midler

til å gjennomføre alle disse tiltakene uten å evt. få finansiert noe av kostnadene. Sameiets muligheter til å finansiere vedlikehold og oppgraderinger ligger i felleskostnadene som alle eiere betaler, eller å få finansiert gjennom bankforbindelse. Styret har per nå ikke undersøkt muligheten for å få finansiering gjennom bank, men vil undersøke om det eventuelt er mulig for sameiet å ta opp lån for å gjennomføre flere tiltak samtidig. Vi tenker at det er bedre å evt. låne penger for å gjennomføre tiltakene innenfor fristperioden til Enova (36 mnd).

Pris for utskifting av vinduer i felles trappegang (Hovedinngang Vest) (Januar 2024 – Mai 2024)

Styret har hatt befaringer med tre ulike bedrifter og det laveste tilbudet vi fikk var fra Hole Glass, der fikk vi en pris på 346 175,- ink.mva. Nesten 100 000 billigere enn det nest billigste tilbudet. Styret ønsker å bytte disse vinduene så fort som mulig, ettersom enkelte er i fare for å falle ut, eller ikke kan lukkes inntil (trekk). Samtlige vinduer er punkterte også (varmetap, dårlig isolasjonsevne). Vi vil søke Enova om støtte til gjennomføringen.

Innhenting av priser på lysarmaturer i fellesarealer (September 2023 – Oktober 2023)

Vi har hatt befaringer med ulike firma, det rimeligste tilbudet fikk vi av Fag-Elektrikeren, som har gitt oss et tilbud på 200 000 eks.mva. for å bytte alle armaturene unntatt 10nde etasje. Medregnet de i tiende etasje havner vi på ca. 280 000 ink.mva. for å bytte alle lysarmaturene i fellesarealene.

Innhenting av priser på postkasser (Januar 2024)

Postkassebutikken kan levere nye postkasser til sameiet for 162 346 ink.mva. Montering kommer som tillegg. Per nå tenker styret at vi har større utbytte av å bruke pengene på energitiltak.

Tyveri og hærverk (Mai 2024)

Det har forekommet tyveri fra innerganger i bygget fordi folk som ikke bor i bygget blir slupppet inn. En beboer ble frastjålet en sykkel og tyven fikk med seg andre småting. Styret ser alvorlig på dette og minner alle eiere om ikke å slippe inn folk du ikke kjenner, dette må også videreformidles til evt. leietakere! Nå har vi et relativt godt bomiljø blant de som bor i bygget, vi må ikke slippe uvedkommende inn. Da blir det tyveri og hærverk som blir resultatet. Sørg for at døren går igjen bak deg med mindre du kjenner til at nestemann bak deg bor i bygget. Hvis du ser folk som ikke bor i bygget vandre i gangene må du ringe politiet eller få dem til å forlate bygget, det handler om sikkerheten.

Hærverk på Defigo adgangssystem (Mai 2024)

Det har vært hærverk på adgangssystemet flere ganger siden det ble installert. Heldigvis var vi fornuftige å valgte å forsikre systemet mot knuste skjermer og hærverk. I begynnelsen av Mai hadde vi besøk av en byens idioter. Han stjal Defigo nettbrettet. Hvis du bruker Defigo appen trenger heldigvis ikke nettbrettet å være på plass for at systemet skal fungere som normalt.

Vaktmester Bevar AS

Vi er veldig fornøyde med Sveinung og de andre vaktmesterne fra Bevar AS. De stiller alltid opp når vi trenger dem og kommer med fornuftige forslag til forbedringer og tenker alltid på sameiets økonomi. Samarbeidet må sies å være godt, og vi er fornøyd med pris og kvalitet på vasketjenester og vaktmester tjenester. Vaktmester Sveinung i Bevar AS har hjulpet oss å bytte kledning ved siden av hoved-inngangsdøren, samt skaffet et nytt askebeger utenfor hovedinngangen. Mange som røyker kaster sneipene sine overalt på tomten, derfor skaffet vi heller askebeger til denne typen avfall.

Økonomi

Styret har hatt mye fokus på å bedre økonomien til sameiet for å kunne gjennomføre nødvendig vedlikehold og oppgraderinger over tid. Når vi overtok var sameiets økonomi svært utfordrende. Vi har ryddet opp i tjenesteleverandører, funnet bedre og billigere leverandører og sagt opp tjenester vi ikke følte var verdt kostnaden. Tidligere betalte sameiet for en «Bomiljøvekter» tjeneste fra Securitas. Dette kostet oss 224 445 kr per år. Flere ganger kom ikke Securitas når vi ringte dem og de oppfordret til å heller ringe politiet. Derfor bestemte vi oss for å avslutte samarbeidet. Prisen på byggforsikringen vår har i år økt med 120 000, vi skal innhente tilbud fra andre forsikringsselskaper for å se om vi klarer å få ned prisen noe. Per 22.5.24 har Sameiet ca. 1 600 000 i disponible midler.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

Å spare opp mest mulig penger til å få gjennomført fornuftige energitiltak i henhold til energikartlegging.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL
Sameiets revisor er Ernst & Young AS
Sameiets forsikringsselskap er Tryg Skadeforsikring.
Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.
Sameiets egenandel ved skade er kr 50 000,-.
Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.
Det er siste år registrert (2 (to)) skadesaker.
Disse skyldes i hovedsak: Vannlekkasje 5.etg, Tett hovedavløp.
Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til styret

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte onsdag 24.05.2023 bestått av:
Styreleder, Vegard Leksen
Styremedlem, Erika Koncz
Styremedlem, Arvin Gholami

Av styrets medlemmer er følgende på valg: Ingen, sittende styre ble valgt inn for en periode på to år, nytt valg avholdes i 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.05.2024

727 SS Carl Konows gate 36 RESULTATREGNSKAP 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		3 426 612	3 422 318	3 414 612	3 591 408
Andre inntekter	4	534 143	402 291	467 868	303 276
SUM INNTEKTER		**3 960 755**	**3 824 609**	**3 882 480**	**3 894 684**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	5	300 000	263 500	300 000	312 600
Arbeidsg.avg., personalkostn.	5	42 300	37 154	45 000	44 077
Andre personalkostnader	5	20 169	19 238	0	21 218
Avskrivninger	2	12 155	37 810	12 155	9 116
Forretningsførsel		137 520	131 286	137 523	145 293
Andre honorarer		0	7 250	0	16 250
Revisjon		7 200	6 700	7 200	7 700
Forsikringspremier		680 898	492 269	714 010	726 624
Energikostnader		496 885	406 085	500 000	500 000
Andre driftskostnader	6	1 404 915	1 734 258	1 100 496	797 560
Vedlikehold	7	821 433	333 047	740 000	790 000
SUM KOSTNADER		**3 923 474**	**3 468 597**	**3 556 384**	**3 370 438**
DRIFTSRESULTAT		**37 281**	**356 011**	**326 096**	**524 246**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		3 075	2 604	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**3 075**	**2 604**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT	1, 3	**40 356**	**358 615**	**326 096**	**524 246**
Overføringer og disponeringer		**40 356**	**358 615**	**0**	**0**

727 SS Carl Konows gate 36 BALANSE 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Inventar og utstyr	2	9 117	21 272
Sum anleggsmidler		**9 117**	**21 272**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		25 503	343 891
Restanser felleskostnader		85 331	71 370
Andre fordringer		358 320	557 924
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		1 559 250	883 476
Sum omløpsmidler		**2 028 404**	**1 856 660**
SUM EIENDELER		**2 037 521**	**1 877 932**

727 SS Carl Konows gate 36 BALANSE 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	3	1 733 702	1 693 346
Sum opptjent egenkapital		**1 733 702**	**1 693 346**
Sum egenkapital	**3**	**1 733 702**	**1 693 346**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		256 140	127 604
Annen kortsiktig gjeld		47 679	56 981
Sum kortsiktig gjeld		**303 819**	**184 585**
Sum gjeld:		**303 819**	**184 585**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 037 521**	**1 877 932**

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted:_____, dato:_____

Vegard Leksen	Ali Gholami	Erika Koncz
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 727 SS Carl Konows gate 36 2023

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**1 672 075**	**1 275 650**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	**40 356**	**358 615**
Tilbakeføring av avskrivning	**12 155**	**37 810**
B. Årets endring i disponible midler	**52 510**	**396 425**
C. Disponible midler	**1 724 585**	**1 672 075**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Kortsiktige fordringer	**469 154**	**973 185**
Kontanter og bankinnskudd	**1 559 250**	**883 476**
Omløpsmidler	**2 028 404**	**1 856 660**
Kortsiktig gjeld	**-303 819**	**-184 585**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**1 724 585**	**1 672 075**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Schulthess Tørketrommel 250L
Anskaffelseskost pr.01.01 :	60 775
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	60 775
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	51 658
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 117
Årets avskrivninger :	12 155
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	5

Note 727 SS Carl Konows gate 36 2023

Note 3 - Egenkapital

	01.01.2023	Årets resultat	31.12.2023
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	1 693 346	40 356	1 733 702
Sum egenkapital 31.12.	**1 693 346**	**40 356**	**1 733 702**

Note 4 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3816 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	467 868	233 934
3855 Inntekter fellesvaskeri	64 488	50 768
3885 Diverse inntekter fri	1 787	117 588
Sum	**534 143**	**402 291**

Diverse inntekter er fakturert for ekstra nøkkel.

Note 5 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5310 Styrehonorar	300 000	263 500
5400 Arbeidsgiveravgift	42 300	37 154
5610 Andre personalforsikringer	20 169	19 238
Sum	**362 469**	**319 892**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 727 SS Carl Konows gate 36 Orgnr.: 913945700 Utskriftsdato 14.03.2024

Note 6 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6270 Vaskeri	31 640	72 313
6361 Fellesvask	90 438	83 555
6391 Snømåking strøing	35 076	6 343
6392 Containerleie / tømming	0	5 417
6551 Nøkler, låser o.l	46 374	4 801
6610 Leie vaktmester	168 506	286 304
6617 Alarmer og brannvern	5 223	6 875
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	34 599	40 328
6750 Vakthold	156 643	209 003
6900 Telekommunikasjon	9 110	18 994
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	488 358	437 358
7120 Parkeringsleie / kostnader	5 445	4 785
7710 Kostnader styrearbeid	9 134	3 133
7720 Generalforsamling	5 114	8 156
7770 Betalingsgebyrer	10 005	8 332
7830 Tap på fordringer	309 250	538 564
Sum	**1 404 915**	**1 734 258**

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6602 Vedlikehold VVS	43 785	2 328
6603 Vedlikehold elektro	49 668	2 300
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	0	33 225
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	99 264
6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler	359 600	54 153
6624 Vedlikehold ventilasjon	51 503	5 532
6630 Egenandel forsikring	67 989	0
6645 Vedlikehold vinduer/dører	218 750	81 344
6690 Vedlikehold og diverse	30 138	54 901
Sum	**821 433**	**333 047**

Resultat og balanse med noter for SS Carl Konows gate 36.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SS Carl Konows gate 36

Styreleder	Vegard Leksen (sign.)	05.04.2024
Styremedlem	Ali Gholami (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Erika Koncz (sign.)	25.03.2024

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	05.04.2024

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Carl Konows Gate 36

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Carl Konows Gate 36 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Penneo document key: UZLNS-LYL6A-DOE23-84TOW-IQDUY-2ENGD

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 18. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: UZLNS-LYL6A-DOE23-84TOW-IQDUY-2ENGD

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-04-18 21:27:56 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UZLNS-LYL6A-DOE23-84TOW-JQDUY-2ENGD

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

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

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

Utbetaling og avkorting av støttebeløp

Veileder for støtteordningene *Forbedring av energitilstand i yrkesbygg* og *Forbedring av energitilstand i boligselskap.*

Tilskudd fra Enova utbetales etterskuddsvis. Det vil si etter at man har søkt, fått innvilget søknaden, gjennomført prosjektet, og levert endelig prosjektregnskap. Prosjekter som innvilges støtte over 500 000 kr kan be om delutbetalinger underveis i prosjektgjennomføringen ved fremdriftsrapportering.

I søknaden til Enova legger søker inn et budsjett for prosjektet, og basert på dette, et støttebeløp. Men søkt støttebeløp i søknad vil ikke alltid tilsvare utbetalt støttebeløp etter gjennomført prosjekt. Ulike faktorer underveis i prosjektet kan påvirke hvor mye man til slutt får utbetalt. Vi får derfor ofte spørsmål om hvor mye støtte man kan forvente å få ved utbetaling. Nedenfor gir vi noen eksempler på faktorer som kan påvirke utbetalt støttebeløp.

Gå til:

- Prosjektet blir rimeligere enn budsjettert
- Prosjektet blir dyrere enn budsjettert
- Søknad med ett bygg som ikke oppnår mål for energiforbedring
- Søknad med ett bygg, blir rimeligere enn budsjettert, og oppnår ikke mål for energiforbedring
- Søknad med to eller flere bygg som ikke oppnår veid mål for energiforbedring
- Søknad med to eller flere bygg, blir rimeligere enn budsjettert, og oppnår ikke veid mål for energiforbedring
- Søknad med ett bygg som oppnår mindre enn 20% energiforbedring
- Søknad med to eller flere bygg som oppnår mindre enn 20% energiforbedring

Eksempel 1:

Prosjektet blir rimeligere enn budsjettert

Byggeier søker om støtte til å investere i energitiltak i ett bygg. Prosjektet er budsjettert å koste 5 000 000 kr. Byggeier søker om 20% støtte fra Enova, tilsvarende 1 000 000 kr.

Søknaden når opp i konkurransen om støttemidler, og prosjektet innvilges et tilskudd på inntil 20% eller 1 000 000 kr. Prosjektet settes i gang.

Et år senere er tiltakene gjennomført, bygningen har fått ny energiattest, og byggeier sender sluttrapport med prosjektregnskap til Enova. Ny energiattest viser at prosjektet oppnådde målet om energireduksjon som var fastsatt i søknaden. Prosjektregnskapet viser at prosjektets faktiske kostnad havnet på 4 000 000 kr.

Utbetalt støttebeløp blir da 20% av prosjektets faktiske kostnad, 800 000 kr.

Eksempel 2:

Prosjektet blir dyrere enn budsjettert

Byggeier søker om støtte til å investere i energitiltak i ett bygg. Prosjektet er budsjettert å koste 5 000 000 kr. Byggeier søker om 20% støtte fra Enova, tilsvarende 1 000 000 kr.

Søknaden når opp i konkurransen om støttemidler, og prosjektet innvilges et tilskudd på inntil 20% eller 1 000 000 kr. Prosjektet settes i gang.

Et år senere er tiltakene gjennomført, bygningen har fått ny energiattest, og byggeier sender sluttrapport med prosjektregnskap til Enova. Ny energiattest viser at prosjektet oppnådde målet om energireduksjon som var fastsatt i søknaden. Prosjektregnskapet viser at prosjektets faktiske kostnad havnet på 5 200 000 kr.

Siden vedtatt tilskudd fra Enova er en øvre ramme er det ikke anledning til å oppjustere beløpet som følge av endringer i prosjektet eller økte kostnader.

Utbetalt støttebeløp blir da lik tilskuddets øvre ramme på 1 000 000 kr, tilsvarende 19,2% av prosjektets faktiske kostnad.

Eksempel 3:

Søknad med ett bygg som ikke oppnår mål for energiforbedring

Byggeier søker om støtte til å investere i energitiltak i ett bygg. Prosjektet er budsjettert å koste 5 000 000 kr. Byggeier søker om 20% støtte fra Enova, tilsvarende 1 000 000 kr.

Beregnet levert energi for bygget er 100 000 kWh. Byggeier har mål om en reduksjon på 25 000 kWh, en forbedring på 25%.

Søknaden når opp i konkurransen om støttemidler, og prosjektet innvilges et tilskudd på inntil 20% eller 1 000 000 kr. Prosjektet settes i gang.

Et år senere er tiltakene gjennomført, bygningen har fått ny energiattest, og byggeier sender sluttrapport med prosjektregnskap til Enova. Prosjektregnskapet viser at prosjektets faktiske kostnad havnet på 5 000 000 kr. Siden prosjektet ble gjennomført på budsjett gjøres det ingen avkorting av støttebeløpet basert på dette.

Ny energiattest viser at prosjektet oppnådde en reduksjon på 24 000 kWh, tilsvarende en forbedring på 24%. Resultatet er 1 000 kWh eller 1% lavere enn mål for energiforbedring som var fastsatt i søknaden.

For hvert prosentpoeng resultatet avviker fra målet, avkortes støttebeløpet med 10%.

Utbetalt støttebeløp blir da 900 000 kr.

Eksempel 4:

Søknad med ett bygg, prosjektet blir rimeligere enn budsjettert, og oppnår ikke mål for energiforbedring

Byggeier søker om støtte til å investere i energitiltak i ett bygg. Prosjektet er budsjettert å koste 5 000 000 kr. Byggeier søker om 20% støtte fra Enova, tilsvarende 1 000 000 kr.

Beregnet levert energi for bygget er 100 000 kWh. Byggeier har mål om en reduksjon på 25 000 kWh, en forbedring på 25%.

Søknaden når opp i konkurransen om støttemidler, og prosjektet innvilges et tilskudd på inntil 20% eller 1 000 000 kr. Prosjektet settes i gang.

Et år senere er tiltakene gjennomført, bygningen har fått ny energiattest, og byggeier sender sluttrapport med prosjektregnskap til Enova. Prosjektregnskapet viser at prosjektets faktiske kostnad havnet på 4 500 000 kr. Foreløpig blir støttebeløpet da 900 000 kr (20% av 4 500 000 kr).

Ny energiattest viser at prosjektet oppnådde en reduksjon på 24 000 kWh, tilsvarende en forbedring på 24%. Resultatet er 1 000 kWh eller 1% lavere enn mål for energiforbedring som var fastsatt i søknaden.

For hvert prosentpoeng resultatet avviker fra målet, avkortes støttebeløpet med 10%.

Utbetalt støttebeløp blir da:
4 500 000 kr * 20% = 900 000 kr
900 000 kr – 10% = 810 000 kr

Eksempel 5:

Søknad med to eller flere bygg som ikke oppnår veid mål for energiforbedring

Byggeier søker om støtte til å investere i energitiltak i to bygg. Prosjektet er budsjettert å koste 10 000 000 kr. Byggeier søker om 20% støtte fra Enova, tilsvarende 2 000 000 kr.

I søknaden legger byggeier inn følgende opplysninger om prosjektet:

	Beregnet levert energi (kWh)	Mål for energiforbedring (kWh)	Mål for energiforbedring (%)
Bygg A	80 000 kWh	20 000 kWh	20%
Bygg B	120 000 kWh	30 000 kWh	25%
Veid mål for energiforbedring	200 000 kWh	50 000 kWh	25%

Søknaden rangeres basert på «veid mål for energiforbedring». Søknaden når opp i konkurransen om støttemidler, og prosjektet innvilges et tilskudd på inntil 20% eller 2 000 000 kr. Prosjektet settes i gang.

Et år senere er tiltakene gjennomført, bygningene har fått ny energiattest, og byggeier sender sluttrapport med prosjektregnskap til Enova. Prosjektregnskapet viser at prosjektets faktiske kostnad havnet på 10 000 000 kr. Siden prosjektet ble gjennomført på budsjett gjøres det ingen avkorting av støttebeløpet basert på dette.

Nye energiattester for de to byggene viser at prosjektet oppnådde en *samlet* reduksjon på 48 000 kWh, tilsvarende en forbedring på 24%. Resultatet er 2 000 kWh eller 1% lavere enn *veid mål for energiforbedring* som var fastsatt i søknaden.

For hvert prosentpoeng *samlet resultat* avviker fra *veid mål for energiforbedring*, avkortes støttebeløpet med 10%.

Utbetalt støttebeløp blir da 1 800 000 kr.

Eksempel 6:

Søknad med to eller flere bygg, prosjektet blir rimeligere enn budsjettert, og oppnår ikke veid mål for energiforbedring

Byggeier søker om støtte til å investere i energitiltak i to bygg. Prosjektet er budsjettert å koste 10 000 000 kr. Byggeier søker om 20% støtte fra Enova, tilsvarende 2 000 000 kr.

I søknaden legger byggeier inn følgende opplysninger om prosjektet:

	Beregnet levert energi (kWh)	Mål for energiforbedring (kWh)	Mål for energiforbedring (%)
Bygg A	80 000 kWh	20 000 kWh	25%
Bygg B	120 000 kWh	30 000 kWh	25%
Veid mål for energiforbedring	200 000 kWh	50 000 kWh	25%

Søknaden rangeres basert på «veid mål for energiforbedring». Søknaden når opp i konkurransen om støttemidler, og prosjektet innvilges et tilskudd på inntil 20% eller 2 000 000 kr. Prosjektet settes i gang.

Et år senere er tiltakene gjennomført, bygningene har fått ny energiattest, og byggeier sender sluttrapport med prosjektregnskap til Enova. Prosjektregnskapet viser at prosjektets faktiske kostnad havnet på 8 000 000 kr. Foreløpig blir støttebeløpet da 1 600 000 kr (20% av 8 000 000 kr).

Nye energiattester for de to byggene viser at prosjektet oppnådde en *samlet* reduksjon på 48 000 kWh, tilsvarende en forbedring på 24%. Resultatet er 2 000 kWh eller 1% lavere enn *veid mål for energiforbedring* som var fastsatt i søknaden.

For hvert prosentpoeng *samlet resultat* avviker fra *veid mål for energiforbedring*, avkortes støttebeløpet med 10%.

Utbetalt støttebeløp blir da:
8 000 000 kr * 20% = 1 600 000 kr
1 600 000 kr – 10% = 1 440 000 kr

Eksempel 7:

Søknad med ett bygg som oppnår mindre enn 20% energiforbedring

Byggeier søker om støtte til å investere i energitiltak i ett bygg. Prosjektet er budsjettert å koste 5 000 000 kr. Byggeier søker om 20% støtte fra Enova, tilsvarende 1 000 000 kr.

Beregnet levert energi for bygget er 100 000 kWh. Byggeier har mål om en reduksjon på 25 000 kWh, en forbedring på 25%.

Søknaden når opp i konkurransen om støttemidler, og prosjektet innvilges et tilskudd på inntil 20% eller 1 000 000 kr. Prosjektet settes i gang.

Et år senere er tiltakene gjennomført, bygningen har fått ny energiattest, og byggeier sender sluttrapport med prosjektregnskap til Enova.

Ny energiattest viser at prosjektet oppnådde en reduksjon på 16 000 kWh, tilsvarende en forbedring på 16%. Dersom et prosjekt oppnår mindre enn 20% forbedring, bortfaller støtten fra Enova.

Utbetalt støttebeløp blir da 0 kr.

Eksempel 8:

Søknad med to eller flere bygg som oppnår mindre enn 20% energiforbedring

Byggeier søker om støtte til å investere i energitiltak i to bygg. Prosjektet er budsjettert å koste 10 000 000 kr. Byggeier søker om 20% støtte fra Enova, tilsvarende 2 000 000 kr.

I søknaden legger byggeier inn følgende opplysninger om prosjektet:

	Beregnet levert energi (kWh)	Mål for energiforbedring (kWh)	Mål for energiforbedring (%)
Bygg A	80 000 kWh	20 000 kWh	20%
Bygg B	120 000 kWh	30 000 kWh	25%
Veid mål for energiforbedring	200 000 kWh	50 000 kWh	25%

Søknaden rangeres basert på «veid mål for energiforbedring». Søknaden når opp i konkurransen om støttemidler, og prosjektet innvilges et tilskudd på inntil 20% eller 2 000 000 kr. Prosjektet settes i gang.

Et år senere er tiltakene gjennomført, bygningene har fått ny energiattest, og byggeier sender sluttrapport med prosjektregnskap til Enova.

Nye energiattester for de to byggene viser at prosjektet oppnådde en *samlet* reduksjon på 32 000 kWh, tilsvarende en forbedring på 16%. Dersom et prosjekt oppnår mindre enn 20% *veid energiforbedring*, bortfaller støtten fra Enova.

Utbetalt støttebeløp blir da 0 kr.

PPM
Prosjekt

Energirapport Carl Konows gate 36



Prosjekt:
Carl Konows gate 36

Dokument nummer:
Nummer

Prosjektnummer:
1181

Byggherre:
Sameiet Carl Konows gate

Rev:	Dato:	Beskrivelse:	Utført av:
01	12.02.2024	Energirapport av dagens energistandard	MRD

Innhold

1 Innledning ... 3
1.1 Om bygget ... 3
1.2 Grunnlagsdata ... 3
1.3 Beskrivelse av bygningskategori og soneinndeling ... 4
2 Dagens tilstand ... 4
2.1 Simulering av dagens tilstand. ... 4
2.2 Inputdata ... 6
3 Anbefalte tiltak ... 8
3.1 Utskifting av El-kjel til varmepumpe ... 8
3.2 Utbedring av vinduer i trappeoppgang og vinduer nordsiden ... 8
3.3 Utbedring av fasader ... 8
3.4 Skifte til ledlys i fellesareal. ... 9

1 Innledning

PPM Prosjekt er engasjert av sameiet Carl Konows gate 36 til å utføre energiberegninger for deres boligblokk. Denne rapporten har som formål å synliggjøre dagens beregnet levert energi.

Ved utarbeidelse av dette energikonseptet er det utført simuleringer validert i det dynamiske beregningsprogrammet Simien 6 versjon 6.017.

1.1 Om bygget

Bygget omfatter i sin helhet 130 seksjoner, hvorav 3 seksjoner i dag benyttes som næringslokaler, mens de gjenværende 127 seksjonene fungerer som boenheter og strekker seg over et samlet bruttoareal (BRA) på 4505 kvadratmeter. Konstruksjonen er basert på et bæresystem av betong, og fasadene er likeledes utført i betong. Bygget ble oppført i 1967, og det har vært gjennom oppgraderinger av vinduene på nordøstsiden i år 2000, mens vinduene på sørvestsiden ble fornyet i 2022.



Vinduene i trappeoppgangene antas å stamme fra byggets opprinnelse og består av ett lags glass, hvor flere av dem nå viser tegn til sprekker og er delvis åpne. Denne energirapporten baserer seg kun på seksjonene som er eiet av sameiet da næringslokalene er adskilt og har egne tekniske rom og fyringsstrategier.

1.2 Grunnlagsdata

Grunnlagsdataen som presenteres er hentet gjennom befaring på bygget den 10.01.24 representert ved Tord Berntsen, Magnus Denstad og representant fra styret. Det foreligger også noen tegninger som ble gitt av sameiet. Det er hentet data og erfaringstall fra

byggforskserien for lignende bygg oppført i samme tidsperiode, da det ikke eksisterer grunnlag på hvordan yttervegger og tak er oppført.

Det er viktig å merke seg at denne informasjonen primært representerer en statusrapport basert på den tilgjengelige dokumentasjonen og observasjonene fra befaringen. Nøyaktigheten av dataene kan derfor variere.

1.3 Beskrivelse av bygningskategori og soneinndeling

Bygningen kategoriseres som boligblokk og er delt opp i to soner. Trappeoppgangen er en egen sone da det ikke er noen form for oppvarming eller ventilasjon i denne sonen, mens leilighetene har tilnærmet likt bruksmønster og av lik utførelse.

2 Dagens tilstand

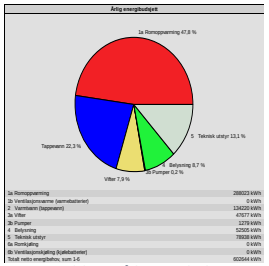
2.1 Simulering av dagens tilstand.

Levert energi til bygningen (beregnet)		
Energivare	Levert energi	Spesifikk levert energi
1a Direkte el.	665358 kWh	148,2 kWh/m²
1b El. til varmepumpesystem	0 kWh	0,0 kWh/m²
1c El. til solfangersystem	0 kWh	0,0 kWh/m²
2 Olje	0 kWh	0,0 kWh/m²
3 Gass	0 kWh	0,0 kWh/m²
4 Fjernvarme	0 kWh	0,0 kWh/m²
5 Biobrensel	0 kWh	0,0 kWh/m²
6 Annen energikilde	0 kWh	0,0 kWh/m²
7. Solstrøm til egenbruk	-0 kWh	-0,0 kWh/m²
Totalt levert energi, sum 1-7	665358 kWh	148,2 kWh/m²
Solstrøm til eksport	-0 kWh	-0,0 kWh/m²
Netto levert energi	665358 kWh	148,2 kWh/m²

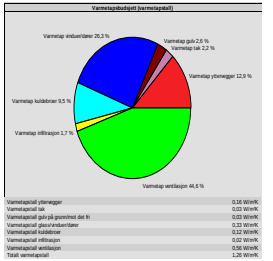
Figur 1: Beregnet levert energi.

1a Romoppvarming	288023 kWh	62,5 kWh/m²
1b Ventilasjonsvarme (varmebatterier)	0 kWh	0,0 kWh/m²
2 Varmtvann (tappevann)	134220 kWh	29,1 kWh/m²
3a Vifter	47677 kWh	10,3 kWh/m²
3b Pumper	1279 kWh	0,3 kWh/m²
4 Belysning	52535 kWh	11,4 kWh/m²
5 Teknisk utstyr	78938 kWh	17,1 kWh/m²
6a Romkjøling	0 kWh	0,0 kWh/m²
6b Ventilasjonskjøling (kjølebatterier)	0 kWh	0,0 kWh/m²
Totalt netto energibehov, sum 1-6	602644 kWh	130,7 kWh/m²

Figur 2: Dagens energibudsjett.



Figur 3: Fordeling av årlig energibudsjett.



Figur 4: Varmetapsbudsjett.

2.2 Inputdata

Tabellen nedenfor er hentet fra NS3031:2014, Tillegg J. Dette er et skjema som samler sentrale inndata for beregning av energibehov.

		Trappeoppgang	Hovedbygg	Dokumentasjon
Arealer (m2)	Yttervegger	163	1287	Målt på stedet
	Tak	16,3	497	Målt på stedet
	Gulv	16,3	479	Målt på stedet
	Vinduer, dører og glassfelt	106	700,28	Målt på stedet
Oppvarmet del av BRA (Afl) (m^2)		105,8	4505	
Oppvarmet luftvolum (V) (m^3)		2910	11584	
U-verdi for bygningsdeler [W/(m^2·K)	Yttervegger	0,57	0,51	Beregnet
	Tak	0,25	0,26	Beregnet
	Gulv	0,21	0,31	Beregnet
	Vinduer, dører og glassfelt	4,6	1,65	Dokumentasjon fra forhandler
		100,0 %	15,5 %	

Arealandel for vinduer, dører og glassfelt, som % av BRA (y_{sol})			
Normalisert kuldebroverdi (Ψ ") [W/(m²·K)]	0,12	0,12	Erfaringstall
Normalisert varmekapasitet (C ") [Wh/(m²·K)]	80,34	164,99	
Lekkasjetall (n_{50}) (h-1)	2,5	3	Erfaringstall
Settpunkttemperatur for oppvarming (°C)	21	21	NS3031 tillegg A, tabell A3
Driftstider - ventilasjon,	16timer/7dager/52uker	16timer/7dager/52uker	NS 3031 tillegg A, tab. A.3, for bygningskategori boligblokk. Dette er standardverdier som skal benyttes ved evaluering mot forskrift.
- oppvarming,	16timer/7dager/52uker	16timer/7dager/52uker	
- kjøling,	16timer/7dager/52uker	16timer/7dager/52uker	
- lys,	16timer/7dager/52uker	16timer/7dager/52uker	
- utstyr,	16timer/7dager/52uker	16timer/7dager/52uker	
- varmtvann og	16timer/7dager/52uker	16timer/7dager/52uker	
- personer	16timer/7dager/52uker	16timer/7dager/52uker	
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden (W/m2)	1,95	1,95	Iht. NS 3031 tillegg A, tab. A.1 og A.2, for bygningskategori boligblokk. Dette er standardverdier som skal benyttes ved evaluering mot forskrift.
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden ($q"_{lys}$) (W/m2)	1,95	1,95	
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden (W/m2)	3	3	
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden ($q"_{uts}$) (W/m2)	3	3	
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden ($q"$w) (W/m2)	0	5,1	
Varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden (W/m2)	0	0	
Varmetilskudd fra personer i driftstiden (q"pers) (W/m2)	1,5	1,5	
Total solfaktor (gt) for vindu og solskjerming (N/Ø/S/V)	0,75	0,5	
Gjennomsnittlig karmfaktor (FF)	0,15	0,2	Standardtall
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1	1	

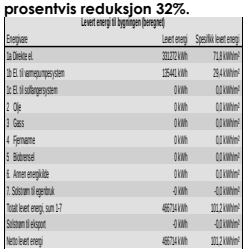
Tabell 1. Dokumentasjon av sentrale inndata for energiberegningen.

3 Anbefalte tiltak.

På bakgrunn av befaringen og simuleringen anbefales det å gjøre nødvendige tiltak på følgende punkter **i prioritert rekkefølge** for å redusere beregnet levert energi:

3.1 Utskifting av El-kjel til varmepumpe.

Luft-vann varmepumpe dekker 70% av effektbehovet for oppvarming og tappevann.
Beregnet levert energi være 466 714 kWh. Dette tilsvarer en reduksjon på 216 644 kWh og en prosentvis reduksjon 32%.


Levert energi til bygningen (beregnet)

Energivare	Levert energi	Spesifikk levert energi
1a Direkte el.	331272 kWh	71,8 kWh/m²
1b El. til varmepumpesystem	135442 kWh	29,4 kWh/m²
1c El. til solfangersystem	0 kWh	0,0 kWh/m²
2 Olje	0 kWh	0,0 kWh/m²
3 Gass	0 kWh	0,0 kWh/m²
4 Fjernvarme	0 kWh	0,0 kWh/m²
5 Biobrensel	0 kWh	0,0 kWh/m²
6. Annen energikilde	0 kWh	0,0 kWh/m²
7. Solstrøm til egenbruk	-0 kWh	-0,0 kWh/m²
Totalt levert energi, sum 1-7	466714 kWh	101,2 kWh/m²
Solstrøm til eksport	-0 kWh	-0,0 kWh/m²
Netto levert energi	466714 kWh	101,2 kWh/m²

Figur 5: Beregnet levert energi, varmepumpe som tar 70%

3.2 Utbedring av vinduer i trappeoppgang og vinduer nordsiden.

Vinduene i trappeoppgangene er av ett lags-vindu og dette utgjør et stort varmetap. Flere av vinduene har også sprukket og noen kan man ikke lukke. Ved utskifting av disse vinduene til samme standard som på de som ble skiftet i 2022 reduserer man både varmetapet og infiltrasjonstapet.
Beregnet levert energi blir da på 667 797 kWh. Dette er en reduksjon på 15 561 kWh og tilsvarer en prosentvis reduksjon på 2,28%.

Levert energi til bygningen (beregnet)		
Energivare	Levert energi	Spesifikk levert energi
1a Direkte el.	667797 kWh	144,8 kWh/m²
1b El. til varmepumpesystem	0 kWh	0,0 kWh/m²
1c El. til solfangersystem	0 kWh	0,0 kWh/m²
2 Olje	0 kWh	0,0 kWh/m²
3 Gass	0 kWh	0,0 kWh/m²
4 Fjernvarme	0 kWh	0,0 kWh/m²
5 Biobrensel	0 kWh	0,0 kWh/m²
6. Annen energikilde	0 kWh	0,0 kWh/m²
7. Solstrøm til egenbruk	-0 kWh	-0,0 kWh/m²
Totalt levert energi, sum 1-7	667797 kWh	144,8 kWh/m²
Solstrøm til eksport	-0 kWh	-0,0 kWh/m²
Netto levert energi	667797 kWh	144,8 kWh/m²

Figur 6: Utbedring av vinduer i trappeoppganger.

3.3 Utbedring av fasader

Fasaden på bygget består av én del betong og én del trevirke. Det antas at både betongen og mye av trevirket stammer fra byggeåret og dermed har svært høy U-verdi. Ved utbedring av fasadene på bygget, for eksempel ved etterisolering eller oppgradering av fasaden slik at den har en U-verdi på 0,21 W/m²K, vil dette redusere energitapet. I dette regnestykket er ikke

utbedring av vinduer tatt med, men det anbefales å skifte vinduene i trappeoppgangene hvis det først skal gjøres utbedring på fasadene. Skiftes vinduene samtidig som dette tiltaket vil levert energi reduseres med ytterlige 15 561 kWh og dermed en total reduksjon på 46 357 kWh.

Beregnet levert energi ved utbedring av fasadene er 652 562 kWh. Dette er en reduksjon på 30 796 kWh og en prosentvis reduksjon på 4,5%.

Levert energi til bygningen (beregnet)		
Energivare	Levert energi	Spesifikk levert energi
1a Direkte el.	652562 kWh	141,5 kWh/m²
1b El. til varmepumpesystem	0 kWh	0,0 kWh/m²
1c El. til solfangersystem	0 kWh	0,0 kWh/m²
2. Olje	0 kWh	0,0 kWh/m²
3. Gass	0 kWh	0,0 kWh/m²
4. Fjernvarme	0 kWh	0,0 kWh/m²
5. Biobrensel	0 kWh	0,0 kWh/m²
6. Annen energikilde	0 kWh	0,0 kWh/m²
7. Solstrøm til egenbruk	-0 kWh	-0,0 kWh/m²
Totalt levert energi, sum 1-7	652562 kWh	141,5 kWh/m²
Solstrøm til eksport	-0 kWh	-0,0 kWh/m²
Netto levert energi	652562 kWh	141,5 kWh/m²

Figur 7: Utbedring av fasader.

3.4 Skifte til ledlys i fellesareal.

Utskifting av alle lysarmaturer i fellesareal til ledlys.

Beregnet levert energi ved utskifting til ledlys er 677 801 kWh. Dette er en reduksjon på 5557 kWh og en prosentvis reduksjon på 0,8%

Levert energi til bygningen (beregnet)		
Energivare	Levert energi	Spesifikk levert energi
1a Direkte el.	677801 kWh	147,0 kWh/m²
1b El. til varmepumpesystem	0 kWh	0,0 kWh/m²
1c El. til solfangersystem	0 kWh	0,0 kWh/m²
2 Olje	0 kWh	0,0 kWh/m²
3 Gass	0 kWh	0,0 kWh/m²
4 Fjernvarme	0 kWh	0,0 kWh/m²
5 Biobrensel	0 kWh	0,0 kWh/m²
6. Annen energikilde	0 kWh	0,0 kWh/m²
7. Solstrøm til egenbruk	-0 kWh	-0,0 kWh/m²
Totalt levert energi, sum 1-7	677801 kWh	147,0 kWh/m²
Solstrøm til eksport	-0 kWh	-0,0 kWh/m²
Netto levert energi	677801 kWh	147,0 kWh/m²

enova

Informasjon og generelle krav

Informasjon om statsstøtte

Støtte fra Enova faller inn under EØS-avtalens definisjon av statsstøtte og rammen for våre ordninger er derfor fastsatt av EØS-avtalens regler om statsstøtte. Reglene er satt for å hindre uønsket konkurransevridning og negativ innvirkning på samhandelen i EØS-området. EØS-avtalen inneholder et generelt forbud mot statsstøtte, men det er flere unntak fra dette forbudet som gjør at statsstøtte likevel kan tillates der det er nødvendig for å oppnå et formål av felles Europeisk interesse. Dette kan for eksempel være for å beskytte miljøet eller fremme investeringer i forskning og utvikling.For at støtte skal være lovlig må den enten godkjennes av EFTAs overvåkningsorgan (ESA) eller dekkes av en av unntaksbestemmelsene i Det alminnelige gruppeunntaket. Støtte som overstiger 15 millioner euro må alltid godkjennes av ESA før den kan utbetales.

Vilkår for statsstøtte

Statsstøtte kan bare benyttes når dette er en forutsetning for å oppnå formålet med den støtteordningen den tildeles under, og det er bare anledning til å støtte tiltak/prosjekter som ikke ville blitt gjennomført uten støtte.

Det er derfor avgjørende at søker sender inn søknaden om støtte før prosjektet er besluttet gjennomført, igangsatt eller at søker på annen måte har forpliktet seg til å gjennomføre prosjektet. I tillegg vil Enova gjøre en konkret vurdering av om støtten er nødvendig. Her vil Enova legge vekt på hva som er søkers alternativ til å gjennomføre prosjektet, og hvorvidt prosjektet er lønnsomt uten støtte.

For kommersielle investeringer skal støtten bidra til å dekke merkostnadene ved å velge en mer miljøvennlig løsning enn alternativet. For demonstrasjonsprosjekter og FoU-prosjekter er kostnadsgrunnlaget normalt kostnadene ved prosjektet i sin helhet. Støtten vil uansett være begrenset til å dekke en andel av de godkjente prosjektkostnadene. Maksimalt støttenivå er definert i statsstøtteregelverket og er blant annet avhengig av formålet med prosjektet, virksomhetens størrelse og hvilken teknologi som tas i bruk. Støttenivået kan være ytterligere begrenset i Enovas programmer.

Vilkårene for statsstøtte er strengt regulert, og dersom støtte tildeles ulovlig skal den kreves tilbake i sin helhet. Kravet om tilbakebetaling gjelder uavhengig av hva som er årsaken til at støtten er utbetalt på feil grunnlag.

Kravene i Enovas programmer og Enovas saksbehandlingsprosess skal ivareta at alle vilkårene i regelverket er oppfylt før støtte tildeles. Den som søker om støtte, har plikt til å oppgi relevant og riktig informasjon. Det er derfor viktig at den som søker støtte setter seg grundig inn i kriteriene for det aktuelle støtteprogrammet.

Generelle krav til søker – særlig krav til økonomisk soliditet

For å kunne søke støtte hos Enova må søker være et selskap registrert i norsk foretaksregister.

Enova har ikke anledning til å støtte virksomheter som er i økonomiske vanskeligheter eller står i fare for å bli insolvent. Denne begrensningen framgår av EØS-avtalen og tilhørende regler om statsstøtte. Hvilke virksomheter som er definert som virksomhet i vanskeligheter er også regulert av dette regelverket. Kort oppsummert gjøres følgende vurdering:

En bedrift er «i økonomiske vanskeligheten» dersom ett eller flere av følgende kriterier er oppfylt:

For små og mellomstore bedrifter (SMB) og store bedrifter:

1) Forutsatt at bedriften eller konsernet er eldre enn tre år fra foretaksregistrering: Hvis mer enn halvparten av den tegnede kapitalen (innskutt kapital), inkl. overkurs, har forsvunnet som resultat av akkumulerte tap. Tegnet kapital omfatter ikke ansvarlige lån eller andre gjeldsinstrumenter. Denne «testen» må bestås både av bedriften og konsernet som bedriften eventuelt er en del av. I sistnevnte tilfelle skal konsoliderte regnskaper legges til grunn[1].
2) Hvis bedriften eller konsernet som virksomheten inngår i er insolvente (grunnvilkåret for åpning av konkurs)[2].

Kun for store bedrifter:

3) Hvis bedriften sammenhengende i de to siste årene har
   i) gjeld/egenkapital > 7,5 og
   ii) EBITDA/finanskostnader < 1.

(Merk at «testen» under punkt 3) ikke skal gjøres på konsernnivå, kun bedriftsnivå).

Kravene ovenfor gjelder kun for selskap med begrenset ansvar[3]. For ansvarlige selskap og enkeltpersonsforetak er det kravet til solvens som gjelder. Enova vil for disse selskapene stille krav til dokumentasjon på at økonomien er tilfredsstillende enten gjennom en kredittsjekk eller ved at næringsoppgave framlegges.

Dersom søker er et konsortium må kravet til økonomisk soliditet være innfridd for alle deltakere som skal motta støtte.

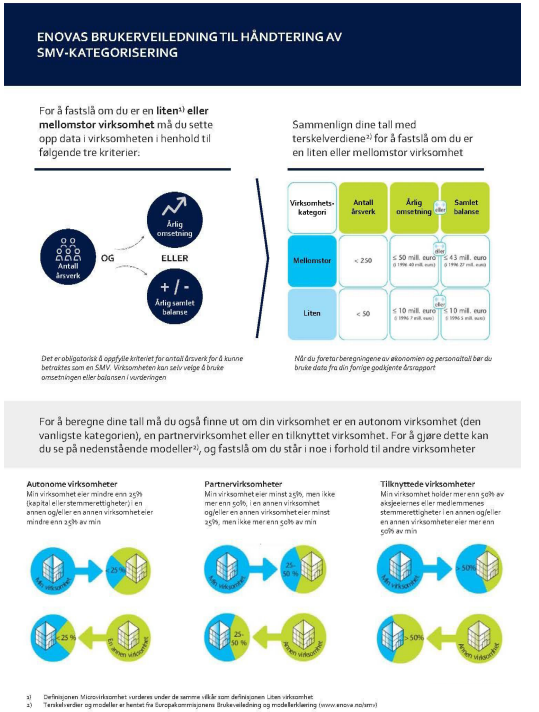
Vurderingen av selskapets økonomiske soliditet skal gjøres på tidspunktet for Enovas vedtak. Normalt legges siste godkjente regnskap til grunn, men dersom disse tallene er eldre enn et år eller at det er

[1] Foreligger ikke konsoliderte tall, må konsernselskapenes tall summeres manuelt, dog med adgang til å foreta elimineringer. Hvis dette fremstår som uforholdsmessig komplisert, er det tillatt å basere seg på en skjønnsmessig plausibilitetssjekk.
[2] Insolvens foreligger når den verdijusterte egenkapital er negativ (insuffisiens) og det ikke finnes midler til å dekke løpende forpliktelser (illikviditet).
[3] Dette er typisk AS og ANS, men også KS (Kommanditselskap) og andre selskapsformer der ansvaret for de enkelte deltakerne er begrenset.

grunn til å anta at tallene kan ha endret seg i negativ retning, vil Enova stille krav om at nyere regnskap legges fram. Inntil nye regnskapstall framlegges kan Enova fatte vedtak om støtte, men det tas i slike tilfeller forbehold om at tilfredsstillende regnskapstall legges fram før støtte utbetales. Søker har i tillegg ansvar for å framlegge informasjon som er relevant for Enovas vurdering.

Fastsettelse av søkerbedriftens størrelse

Ved søknad om støtte skal søker oppgi bedriftens størrelse. Dette kan ha betydning for utmålingen av hvilken støtte som kan gis og for hvilke vilkår som gjelder knyttet til dokumentasjon. Vurderingen foretas basert på en egen veiledning for dette – guide.



enova

Generelle krav til prosjektet

Prosjektet det søkes støtte til må realiseres i Norge eller innen norsk økonomisk sone. Enova kan også støtte prosjekter på skip dersom skipet er registrert i NIS eller NOR, eller som har operasjoner i norske farvann.

Krav til prosjektet kan være nærmere definert og avgrenset i programkriteriene.

Annen offentlig støtte

Dersom prosjektet mottar støtte fra andre offentlige ordninger eller tidligere har mottatt støtte fra Enova, må dette vurderes opp mot lovlig støttenivå i statsstøtteregelverket. Dette gjelder både direkte økonomisk støtte, men også andre økonomiske fordeler, som for eksempel tomtekjøp til under markedspris eller subsidierte lån fra en offentlig aktør. Søker er ansvarlig for å informere Enova om slik støtte. Søker må også informere Enova dersom det er søkt om, eller det er planlagt å søke om, slik støtte til prosjektet. Det samme gjelder dersom prosjektet mottar EU- midler eller støtte fra NOx-fondet.

Taushetsplikt, offentlig innsyn og publisering

Enovas ansatte har taushetsplikt i henhold til forvaltningsloven, og alle søknader blir behandlet fortrolig. Enova har egne retningslinjer for håndtering av sensitiv informasjon, disse ligger på vår hjemmeside.

Enova er omfattet av lov om innsyn i offentlig virksomhet. Innsynsretten gjelder ikke dokumenter i forbindelse med søknaden, men alle tilsagn om støtte blir offentliggjort på vår hjemmeside. Her framkommer støttemottakers navn, kommune, fylke, innvilget støtte og forventet energi-, klima-, effekt-, eller innovasjonsresultat.

All tildelt støtte over 100 000 euro vil bli publisert i det nasjonale registeret for statsstøtte. Registeret inneholder blant annet støttemottakers navn, organisasjonsnummer, type virksomhet, fylke, støttebeløp, tildelingstidspunkt og hva det er gitt støtte til.

Mer informasjon om det rettslige grunnlaget for Enovas støtteordninger finner du på www.enova.no/esa.

Klageadgang

Vedtak om tilskudd/avslag fra Enova er endelig og kan ikke påklages, jf. Energilovens § 4-4, femte ledd.



Agenda

- Rask gjennomgang av støtteordningen til enova.
- Gjennomgang av tiltak beskrevet i rapporten.
- Overslag av lønnsomhetsberegning.
- Eventuelle spørsmål.

Støtte fra Enova

- Enova kan dekke inntil 30% og maks 10 000 000,- av prosjektets kostnader.
- Krav for støtte må senke beregnet levert energi med min 20%
- Beregnet levert energi: 683 358 kWh.
- Min. reduksjon for støtte: 136 671 kWh.

Anbefalte tiltak.

Beregnet levert energi

	Tiltak	Før [kWh]	Etter [kWh]	Reduksjon [kWh]	Reduksjon [%]
1	Varmepumpe 70%	683 358	466 714	216 644	32 %
2	Fasadeutbedring	683 358	652 562	30 796	4,5 %
3	Utskifting vinduer trappeoppganger.	683 358	672 830	10 528	1,6 %

Anbefalt tiltak 1

Utskifting av El-kjel til varmepumpe.

- Luft-vann varmepumpe på tak.
- Reduksjon på 216 644 kWh, 32%

- Prisoverslag VP: 1 375 000,- inkl. mva.
- Bygningsarbeider: 125 000,- inkl. mva.
- Elektriske arbeider: 75 000,- inkl. mva.
- Totalt: 1 575 000,-

Anbefalt tiltak 2

- Utbedring av fasader.

- Reduksjon på 30 796 kWh. 4,5%
- Utvendig isolering av bygget med 100 mm isolasjon. Inkludert nødvendig demontering, vindtetting mm.
- Genererer ikke støtte i seg selv, men i kombinasjon med for eksempel varmepumpe
- Estimert pris; 1850 kr/m^2 inkl. mva.
- Totalpris: 2 434 803,- inkl. mva.

Anbefalt tiltak 3

- Utskifting vindu i trappeoppganger

- Reduksjon på 10 528 kWh. 1,6%
- Genererer ikke støtte i seg selv, men i kombinasjon med for eksempel varmepumpe.

- Prisoverslag 22 000,- pr. vindu inkl. Mva.
- Sum: 682 000,-

Bytte til ledlys i fellesareal

- Reduksjon på 5557 kWh. 0,8% av totalt levert energi.
- Genererer ikke støtte i seg selv, men støttes i kombinasjon med f.eks. varmepumpe.
- Prisoverslag 299 000,- eks. Mva

Nedbetalingsplan

Varmepumpe

	Pris		Energipris		Årlig spart	
Varmepumpe	1375000	kr	1	kr/kWh	216644	kr/år
Bygningsarbeider	125000	kr	1,5	kr/kWh	324966	kr/år
EL-arbeider	75000	kr	2	kr/kWh	433288	kr/år
Totalt	1575000	kr				
Energi Spart	216644	kWh				
Inntjent VP @1kr	7,269991322	år				
Inntjent VP @1,5kr	4,846660881	år				
Inntjent VP @2kr	3,634995661	år				

Utskifting av vinduer

Vindu nord/trapperom	9		pris pr. etg	30 000		
Ant. Vindu standard	168		pris pr. vind	22 000		
Totalt	3966000	kr				
			Energipris		Kroner spart	
Energi spart	15 561	kWh	1	kr/kWh	15561	kr/år
			1,5	kr/kWh	23341,5	kr/år
Inntjening @1kr	254,8679391	år	2	kr/kWh	31122	kr/år
Inntjening @1,5kr	169,9119594	år				
Inntjening @2kr	127,4339695	år				

Utbedring fasade

Fasade	1316,11	pris pr. m^2	1850			
					kroner spart	
Totalt	2434803,5	kr			30796	kr/år
					46194	kr/år
Energi spart	30 796	kWh			61592	kr/år
Inntjening @1kr	79,06232952					
Inntjening @1,5kr	52,70821968					
Inntjening @2kr	39,53116476					

Nedbetalingsplan Ledlys

- Investeringskostnad 299 000,-
- Energi spart 5 557 kWh.
- Inntjening ved 1kr/kWh = 1 år
- Inntjening ved 1,5kr/kWh = 0,6 år
- Inntjening ved 2 kr/kWh = 0,5 år

Finansiering.

- 10% rente på 5 år
- Pris i Kroner

	Pris	Pris etter støtte	Rentegebyr 5 år	Tot. Lån	Pris pr. andel pr. måned
Varmepumpe	1575000	1102500	551250	1653750	215,33
Fasade	2434803,5		1217401,75	3652205,25	475,55
Vinduer	3966000		1983000	5949000	774,61
Ledlys	299000		149500	448500	58,40
VP og Fasade	4009803,5	2806862,45	1403431,225	4210293,675	548,22
Alle tiltak	8274803,5	5792362,45	2896181,225	8688543,675	1131,32

Finansiering.

- 10% rente på 10 år
- Pris i kroner

	Pris	Pris etter støtte	Rentegebyr 10 år	Tot. Lån	Pris pr. andel pr. måned
Varmepumpe	1575000	1102500	1102500	2205000	143,55
Fasade	2434803,5		2434803,5	4869607	317,03
Vinduer	3966000		3966000	7932000	516,41
Ledlys	299000		299000	598000	38,93
VP og Fasade	4009803,5	2806862,45	2806862,45	5613724,9	365,48
Alle tiltak	8274803,5	5792362,45	5792362,45	11584724,9	754,21

Veien videre

- Utarbeide budsjett for prosjektet.
- Innhente pris for ulike tiltak.
- Utarbeide søknad til enova.
- Gjennomføring av prosjektet.

Spørsmål?

PPM Prosjekt

PPM Prosjekt support(s) the Sustainable Development Goals

enova

Programkriterier for
Forbedring av energitilstand i boligselskap

Om støtteordningen

Gjennom støtteordningen gis det tilskudd for å investere i energitiltak i borettslag og boligsameier. Støtteordningen er særlig relevant for bygninger som har et betydelig potensial for forbedring av energistandard. Det er konkurranse om støttemidlene.

Støtteordningen er avgrenset til å gjelde borettslag, boligsameier og lignende innretninger der den enkelte eier eller rettighetshaver har en bruksrett til sin boenhet. Dersom søker er eid av et foretak som driver næringsvirksomhet, som for eksempel utleie, så vil det ikke kvalifisere for støtte. Dette gjelder uavhengig av om søker selv ikke driver næringsvirksomhet.

Søker skal oppgi dagens energitilstand, og hvor stor energiforbedring man vil oppnå ved å gjennomføre energitiltak, angitt som beregnet levert energi ved standard klima. Det vil si et mål for hvor mange kilowattimer beregnet levert energi som vil reduseres etter at energitiltak er gjennomført, sammenlignet med dagens tilstand.

Minstekravet for å kunne søke er mål om 20 % energiforbedring. Alle energitiltak som bidrar til å redusere beregnet levert energi kan støttes. Det er opp til søker å velge hvilke tiltak man gjennomfører for å nå målet.

Dersom målet ikke nås, vil støtten avkortes (mer om dette under overskriften «utbetaling av støtte»). For å fastsette et realistisk mål, og å velge hensiktsmessige energitiltak for å nå målet, bør søker rådføre seg med energirådgiver, energitjenesteleverandør eller annen energifaglig kompetanse før søknaden sendes inn til Enova.

Formål

Formålet med støtteordningen er å øke etterspørselen etter energitiltak i bygg, økt bruk av grønn finansiering til energieffektiviseringsprosjekter, og å bidra til et større profesjonelt marked for energitjenester.

Støttenivå

Støtten kan utgjøre inntil 30 % av godkjente dokumenterte kostnader, oppad begrenset til 10 millioner kroner. Godkjente kostnader er dokumenterte kostnader for innkjøp av materiell og tjenester, samt dokumenterte timekostnader for ansatte i søkerforetaket. Detaljer om godkjente kostnader finnes i dokumentet «Virkemiddel investeringsstøtte» på støtteordningens nettside.

Kvalifikasjonskriterier

Kvalifikasjonskriteriene er absolutte krav som må være oppfylt for at søknaden skal bli vurdert.

Søkeren

1. Skal være registrert med organisasjonsnummer i Enhetsregisteret, og må være et:
   - Borettslag
   - Boligsameie, forutsatt at den enkelte eier eller rettighetshaver har en bruksrett til sin boenhet
   - Eierseksjonssameie, forutsatt at det kan dokumenteres at:
     - Eierseksjonssameiet ikke driver næringsvirksomhet (kjøp og salg av varer eller tjenester i et marked).
     - Prosjektet ikke omfatter energitiltak i næringsareal.
     - Den enkelte eier eller rettighetshaver har en bruksrett til sin boenhet.
     - Dokumentasjon som bekrefter at disse krav er tilfredsstilt må vedlegges sluttrapport og godkjennes av Enova før støtte kan utbetales.
   - Boligaksjeselskap, forutsatt at boligaksjeselskapet kan dokumentere at:
     - Boligaksjeselskapet følger borettslagsloven.
     - Boligaksjeselskapet kun består av aksjonærer som gjennom aksjene eier en andel av bygget og har en tilsvarende bruksrett til en leilighet i bygget.
     - Boligaksjeselskapet ikke driver næringsvirksomhet (kjøp og salg av varer eller tjenester i et marked).
     - Utleie av bolig kun kan gjøres til aksjonærene.
     - Selskapsvedtektene og eventuelt annen nødvendig dokumentasjon som bekrefter at disse krav er tilfredsstilt må vedlegges sluttrapport og godkjennes av Enova før støtte kan utbetales.
2. Skal være økonomisk ansvarlig for prosjektet og rapportere resultatene. Rådgivere og andre kompetente aktører kan bistå prosjekteier, men ikke stå som søker.

Prosjektet

1. Skal gjelde investeringer i energitiltak i boligselskapets bygningsmasse. Tiltakene skal redusere beregnet levert energi ved standard klima med minimum 20 % for bygningene som omfattes av søknaden.
2. Skal gjennomføres og ferdigstilles innen 37 måneder etter at gjeldende søknadsfrist er passert.
3. Kan ikke inkludere kostnader og forpliktelser som er påløpt før søknadstidspunktet.
4. Kan ikke inkludere tiltak som øker mengden elektrisitet til oppvarmingsformål.

   - Unntak fra dette er dersom lovlig fossil varmekilde erstattes med varmepumpe, eller hvis det installeres varmepumpe som utnytter overskuddsenergi fra prosesser i bygningen til eget bruk.
5. Kan ikke omfatte bygninger som tidligere har mottatt investeringsstøtte fra denne støtteordningen.
6. Kan ikke omfatte bygninger som tidligere har mottatt investeringsstøtte fra andre støtteordninger i regi av Enova og som på tidspunkt for søknadsinnsendelse ikke er avsluttet.
7. Kan ikke omfatte bygninger hvor det planlegges bruksendring eller som skal omreguleres fra en type bygning til en annen, f.eks. fra næring til bolig.
8. Kan ikke omfatte kostnader forbundet med energimerking av bygninger.

Formelle krav til søknaden

1. Kan omfatte flere bygg i en og samme søknad.
2. Dersom boligselskapet består av flere bygg, er det ikke et krav at samtlige bygg omfattes av søknaden. Søknaden skal kun omfatte hele bygg.
3. I søknaden skal det oppgis beregnet levert energi ved standard klima for byggene som omfattes av søknaden. Det anbefales å få bistand fra en energirådgiver eller lignende for gjøre beregningene.
   - Beregningen skal være i samsvar med beregningsmetodene i standarden NS 3031:2014.
   - Det skal i henhold til standarden benyttes standardiserte verdier for blant annet klima, internlaster og driftstider.
   - Beregningen skal representere dagens energistandard for byggene.
4. Beregningen av levert energi i henhold til krav i punkt 3 skal vedlegges søknaden.
5. I søknaden skal det oppgis hvor stor energiforbedring man vil oppnå ved å gjennomføre de planlagte energitiltakene (differansen mellom beregnet levert energi ved standard klima før og etter tiltak), angitt i kilowattimer (kWh). Det anbefales å få bistand fra en energirådgiver eller lignende for å beregne energiforbedring.

Rangeringskriterier

Det er konkurranse om støttemidlene. Søknader som tilfredsstiller kvalifikasjonskriteriene prioriteres basert på søkt støttebeløp sett opp mot mål for energiforbedring i prosjektet. Rangeringen gjøres etter følgende formel:

*Søkt støttebeløp (kr) / (mål for energiforbedring kWh * mål for energiforbedring %)*

Mål for energiforbedring skal være ambisiøst, men realistisk. Støtten vil avkortes dersom oppnådd energiforbedring ved prosjektslutt blir lavere enn mål for energiforbedring i søknaden. Se «utbetaling av støtte» lengre ned.

Prosess og betingelser

Søknadsfrister

Søknadsfrister offentliggjøres på programmets hjemmeside.

Rapportering
For prosjekter som innvilges støtte over 500 000 kr skal det leveres kortfattet framdriftsrapport to ganger årlig, og sluttrapport når prosjektet er ferdigstilt.

Prosjekter som innvilges støtte inntil 500 000 kr skal kun levere sluttrapport når prosjektet er ferdigstilt.

Sluttrapport skal inneholde:
1. Beregning av levert energi ved standard klima som viser ny energitilstand etter tiltak
    - Beregningen skal være i samsvar med beregningsmetodene i standarden NS 3031:2014.
    - Det skal i henhold til standarden benyttes standardiserte verdier for blant annet klima, internlaster og driftstider.
2. Dokumentasjon av prosjektregnskap.

Utbetaling av støtte
Støtte utbetales etterskuddsvis, basert på faktiske påløpte kostnader og måloppnåelse.

Prosjekter som innvilges støtte over 500 000 kr kan be om delutbetalinger underveis i prosjektet ved fremdriftsrapportering. Ved delutbetalinger holdes 50 % av innvilget støtte tilbake til sluttrapport er godkjent.

Hvis søker ikke oppnår fastsatt mål for energiforbedring (i prosent) når prosjektet er ferdigstilt, vil støttebeløpet avkortes:
- For hvert prosentpoeng den oppnådde energiforbedringen (ved prosjektslutt) avviker fra mål for energiforbedring (oppgitt i søknaden), avkortes støttebeløpet med 10 %.
- Hvis oppnådd energiforbedring (ved prosjektslutt) er under minimumsgrensen på 20 %, bortfaller hele støttebeløpet.

Eksempel:

Mål for energiforbedring (%) i søknad	Oppnådd energiforbedring (%) i sluttrapport	Søkt støttebeløp	Utbetalt støttebeløp
22 %	25 %	1 000 000 kr	1 000 000 kr
22 %	22 %	1 000 000 kr	1 000 000 kr
22 %	21 %	1 000 000 kr	900 000 kr
22 %	18 %	1 000 000 kr	0 kr

Investeringsstøtte

Om virkemiddelet

Investeringsstøtte kan gis til prosjekter som gir en miljøgevinst sammenliknet med en alternativ mindre miljøvennlig investering, og det er en merkostnad forbundet med å ta i bruk den mer miljøvennlige løsningen. Enova kan for slike prosjekter støtte deler av merkostnaden forbundet med prosjektet.

Investeringsstøtte kan kun gis til å dekke inn investeringskostnader. Det innebærer at kostnader i forbindelse med leasing ikke vil være støtteberettiget. Unntaket gjelder kostnader til finansiell leasing der det foreligger en forpliktelse for den som leaser til å kjøpe leasingobjektet ved leasingavtalens utløp.

Utmåling av støtte

I søknad om støtte skal det redegjøres for hvor mye støtte som kreves for å kunne beslutte gjennomføring av prosjektet. Maksimal støttesats er angitt under hvert enkelt program.

Enova vurderer støttebehovet basert på merkostnaden sammenlignet med det som er søkers alternative investering uten støtte. Kostnadsforskjellen mellom den ønskede investeringen og alternativet utgjør merkostnaden.

For de fleste program vil det i tillegg gjøres en vurdering av lønnsomheten til prosjektet. Lønnsomhetsvurderingen baseres på realistiske forutsetninger for driftsinntekter- og -utgifter gjennom prosjektets levetid. Det avkastningskravet søker legger til grunn skal være i tråd med det som er brukt for tilsvarende prosjekter hos søker eller alternativt selskapets avkastningskrav. Dersom søker ikke kan begrunne og dokumentere avkastningskravet, vil Enova legge til grunn det avkastningskravet som er normalt for bransjen.

Innvilget støtte kan bli lavere enn beløpet det er søkt om, og søknader kan bli avslått. Når støttebeløpet er vedtatt, er det ikke anledning til å oppjustere beløpet som følge av endringer i prosjektet eller økte kostnader.

Enova gir ikke forhåndstilsagn om støtte.

enova

Godkjente kostnader

Enova godkjenner kun merkostnadene søker har for å oppnå miljøgevinsten ved prosjektet. Søker må redegjøre for hva som er alternativet til å foreta investeringen det søkes støtte til. Det betyr at søker må beskrive hva som blir situasjonen uten støtte fra Enova.

Prosjektregnskapet skal kun belastes med kostnader som er direkte knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Inngående faktura skal være utstedt til og belastet tilskuddsmottaker.

Personalkostnader

Personalkostnader for egne ansatte er tatt med i prosjektregnskapet kun i den grad personalet er sysselsatt i prosjektet. Innkjøpte timer rapporteres i henhold til fakturert beløp og inngår ikke i personalkostnader.

Enova godkjenner en sjablongmessig timesats inkludert overheadkostnader på inntil 1,2 ‰ av brutto årslønn, begrenset oppad til 1 200 kroner per time. Brutto årslønn vil si regnskapsført årslønn før skattetrekk. For en ansatt med en årslønn på 600 000 kroner, vil godkjent timesats være på 720 kroner per time.

For en ansatt med en årslønn på 1 200 000 kroner, vil godkjent timesats være på 1 200 kroner per time. 1,2 ‰ av 1 200 000 kroner gir 1 440 kroner per time, men timesatsen avkortes til maksimum godkjent timesats som er 1 200 kroner per time.

Denne sjablongmessige timesatsen inkluderer både lønn og andre personalkostnader for den ansatte. Eksempel på andre personalkostnader er reisekostnader, arbeidsgiveravgift, feriepenger, kontorkostnader, IKT-kostnader, forsikringer, pensjonskostnader og lignende. Disse kostnadene kan ikke føres opp i prosjektregnskapet i tillegg til timekostnader.

Personalkostnader skal dokumenteres med en oversikt over timelister. Oversikten skal vise hvilke arbeidsoppgaver som er utført, dato for utførelsen, hvem som har utført oppgaven og antall timer som er brukt.

Årslønn for prosjektdeltakere samt tidspunkt og størrelse på siste lønnsregulering må kunne dokumenteres ved forespørsel.

Kostnader som ikke godkjennes

Enova godkjenner ikke kostnader og forpliktelser påløpt før søknadstidspunktet eller etter avtalt sluttdato for prosjektet. Prosjektregnskapet skal ikke inkludere finanskostnader, byggelånsrente, driftskostnader eller leiekostnader for driftsmidler.

Enova godkjenner ikke uspesifiserte kostnadsposter, heller ikke sekkepost for uforutsette kostnader. Hver enkelt spesifisert kostnadspost kan risikojusteres for å sikre et mest mulig korrekt kostnadsgrunnlag. Nivå på eventuell risikojustering skal beskrives i søknad.

Merverdiavgift på innkjøpte tjenester inngår ikke som en del av godkjente kostnader dersom virksomheten er fradragsberettiget for kostnader ført i prosjektregnskapet.

FAG-ELEKTRIKEREN

REGISTRERT ELINSTALLATØR

Autorisert Elektroinstallatør

Vår ref.PN-23.57 Bergen, 29.09.2023

Oversikt lamper Carl konows gate 36

Etasje	rom nr	Rom navn	Q4 38W	Q-1 Medium	Etled Flat Ø292mm	Q-1 smal	X-8 Utelys		
0		Tavlerom/fyr	3	2					
0		Tilfluktsrom				4			
0		Teknisk							
0		Trapp U2		3					
0		trapp U1		3					
0									
1		Vaskeri		7					
1		Tavlerom		1					
1		Trapp		4					
2		Trapperom		3					
2		Gang leiligheter		14					
3		Trapperom		3					
3		Gang leiligheter			7				
3									
4		Trapperom		3					
4		Gang leiligheter			7				
4									
5		Trapperom		3					
5		Gang leiligheter			7				
5									
6		Trapperom		3					
6		Gang leiligheter			7				
6									
7		Trapperom		3					
7		Gang leiligheter			7				
7									
8		Trapperom		3					
8		Gang leiligheter			7				
8									
9		Trapperom		3					
9		Gang leiligheter			7				
9									
Alle		Baktrapp				20			
Loft		Trapp		2					
Loft		Boder	16						
Loft		Utvendig					14		
Totalt antall			**19**	**60**	**49**	**24**	**14**	**166**	
			Q4 38W	Q-1 Medium	Etled Flat Ø292mm	Q-1 smal	X-8 Utelys	Sanering	**Totalt**
Sum:			**kr 26 600**	**kr 54 600**	**kr 39 788**	**kr 20 160**	**kr 26 880**	**kr 32 370**	**kr 200 398**

Forutsetninger

Forutsetter kontinuitet i arbeidet.
Forutsetter arbeid i vanlig arbeidstid.
Vi trenger ett lager for oppbevaring av lamper ved utskiftning
Tillegg per lampe Q-1 medium for sensor i lampe 160,-+mva pr. lampe
Etled flat er på kampanje nå hos leverandør, så begrenset tid på tilbudet på den.
Forutsetter at alle ledninger i installasjon kan brukes.
Tilbudet har en varighet på 60 dager med unntak av Etled som er på kampanje

HOLE GLASS AS
KANALVEIEN 48

5068 BERGEN
Telefon: 55282920 Faks:

TILBUD nr 2359

Organisasjonsnr NO 924591846MVA
Bankgiro 15064212327

101845
ERIKA KONCZ
CARL KONOWS GATE 36

5162 LAKSEVÅG
NORGE

Telefon: 47903416

Leveringsadresse:
MONTERES ETTER AVTALE
CARL KONOWS GATE 36

Tilbudsdato 12-05-2024
Gyldig til 11-06-2024
Vår referanse Henning
Deres referanse

Selger HENNING JOHNSEN
Leveringstid: CA 7 UKER

Varetekst	*Antall*		*Pris*	*Rab%.*	*Mva*	*Sum*
NORDAN NTECH 1680 X 1284	16,00	STK	7777,00			124432,00
2-LAGS M/FORBEDRET U-VERDI 1,0 PÅ GLASSET	16,00					
HVIT ALU BEKLEDNING VEDLIKEHOLDS FRI UTV - SE SKISSE						
NORDAN NTECH 1680 X 1370	4,00	STK	8072,00			32288,00
2-LAGS M/FORBEDRET U-VERDI 1,0 PÅ GLASSET	4,00					
HVIT ALU BEKLEDNING VEDLIKEHOLDS FRI UTV - SE SKISSE						
PÅLAGT MILJØAVGIFT PÅ GLASS	20,00	STK	11,00			220,00
DEMONTERING/MONTERING	1,00	STK	120000,00			120000,00
(UMALT) OG VED MURVEGG, UTV. FUGET MOT MUR.	1,00					
INKL. HVITE FORINGER, INNV. HVITE GLATTKANT	1,00					
LISTER OG NBI 2-TRINNS TETTNING	1,00					
AVFALL PLASSERES PÅ ANVIST PLASS VED BOLIG	1,00					
EVENTUELT BELASTES MED KR.11,- + MVA. PR. KG.	1,00					

HOLE GLASS AS
KANALVEIEN 48

5068 BERGEN
Telefon: 55282920 Faks:

TILBUD nr 2359

Organisasjonsnr NO 924591846MVA
Bankgiro 15064212327

101845
ERIKA KONCZ
CARL KONOWS GATE 36

5162 LAKSEVÅG
NORGE

Telefon: 47903416

Leveringsadresse:
MONTERES ETTER AVTALE
CARL KONOWS GATE 36

Tilbudsdato 12-05-2024
Gyldig til 11-06-2024
Vår referanse Henning
Deres referanse

Selger HENNING JOHNSEN
Leveringstid: CA 7 UKER

Varetekst	*Antall*	*Pris*	*Rab%.*	*Mva*	*Sum*
	Sum eks.mva				276940,00
	+ 25% m.v.a. av kr 276940				69235,00
	Totalsum				**346175,00**

Viktig: Mål er BREDDE X HØYDE. Dersom ikke annet er oppgitt, er mål utvendig karm mål eller glassmål.

Forbehold om prisstigning iht. SSB` Indeks.
Prisene er basert på den tilbudte mengde og spesifikasjon.
Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler.
Vi håper tilbudet er av interesse, og ser frem til å høre nærmere fra Dem.

Nye glass vil i de aller fleste tilfeller ha fargeforskjell i forhold til gamle glass. Ved f.eks. skifte av 1 stk. glass i en glassrekke kan dette være synlig. Dette er ikke reklamasjonsberettiget.

Vi anbefaler sikkerhetsglass ved montering av glass lavere enn 80 cm fra gulv. Dette for å imøtekomme nye krav til sikkerhetsglass i bolig.

SPØR OSS GJERNE OM PRISER PÅ:



Opplysninger fra

Bergen kommune

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 157/34/0/0
Utlistet 06. mai 2025

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingar og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Pålideligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260707849	Grunneiendom	0	Ja	1 552,4 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40110000	30	LAKSEVÅG. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN MELLOM STRANDVEIEN OG NYLUNDSVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.07.1960		97,7 %
63270000	35	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL., SYKKELFELT CARL KONOWS GATE, GYLDENPRIS - DAMSGÅRD	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.06.2017	201010940	2,3 %
40110005	31	LAKSEVÅG. TVERRVEIEN OG AREALET MELLOM TVERRVEIEN OG STRANDVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	09.03.1965		< 0,1 % (35,9 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63270000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	2,0 %
63270000	2012 - Gate med fortau	0,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
64940000	35	LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1, LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE 2	202220462	3,9 %

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpGjennomføringSone	H820_3	Omforming Laksevåg	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	33,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	66,3 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65110000	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.10.2019	100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	202220469	100,0 %
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11480000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS	3	202412318
7490000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL	3	199702002
8750000	30	LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 802 OG GNR 157 BNR 24, FRYDENBØ	3	190810648
410000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN	4	-
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	4	-
40110001	31	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 8, 11 MFL., PROSJ. TVERRVEIEN	3	190710645
70120000	34	LAKSEVÅG/BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 157 BNR 201 MFL., OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR INDRE LAKSEVÅG	1	202220623
11240000	30	BERGENHUS. PUDDEFJORDSBROEN VEI TIL FYLLINGSDALEN	4	-
40110003	31	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 11, DAMSGÅRDSVEIEN	3	201108567
63070000	35	LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 97 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN, NÆRINGSBYGG	9	201215318
410100	30	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 20, DAMSGÅRDSGATEN 119, SKJØNDAL SLIP OG MEK. VERKSTED AS	3	200005068
63580000	35	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 7, 20 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN, KONTORER	9	201323570
40110002	31	LAKSEVÅG. GNR 157 BNR 31, 50 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN 130 - 134	3	200907784
16590001	31	LAKSEVÅG. GNR 156 BNR 26 MFL., DAMSGÅRD, KARENSFRYD	3	200514536
4045100	32	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. DAMSGÅRDSVEIEN NORD, FELT E1, O1, I1 OG P1	3	-
40020000	30	LAKSEVÅG. STRANDVEIEN, INDUSTRISTRØK	3	-
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
70730000	35	LAKSEVÅG. GNR 155 BNR 18 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN	1	202220643
71460000	34	BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 421 MFL., DOKKEN SØR	1	202312694

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
157/10	9495959-2	Påbygg	Annen forretningsbygning	Igangsettingstillatelse	15.07.2024	202314386
157/4	9495959-1	Påbygg	Annen forretningsbygning	Igangsettingstillatelse	15.07.2024	202314386

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 06. mai 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

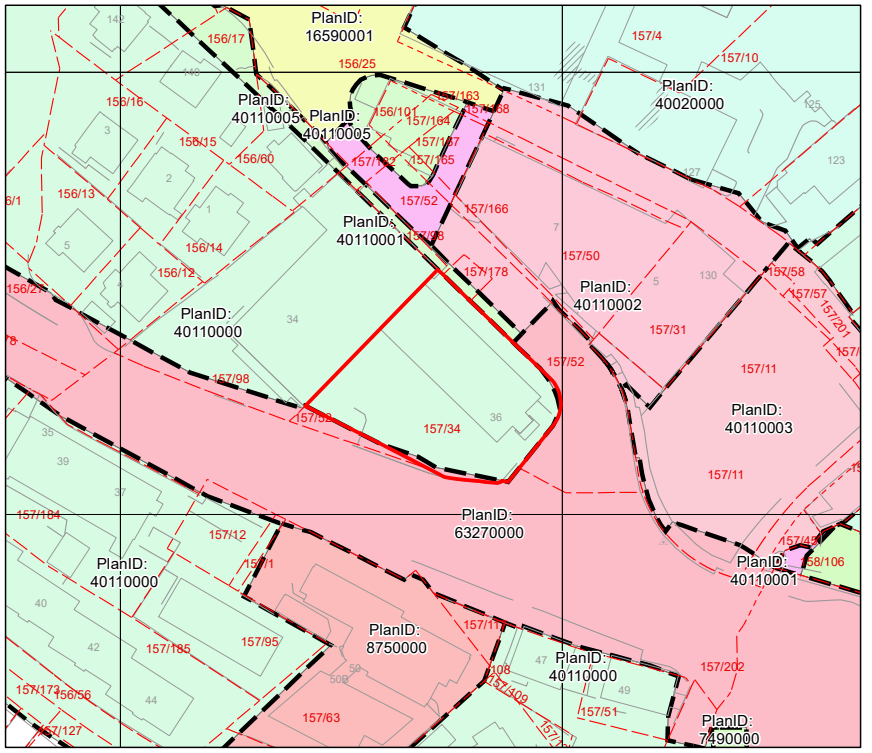
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 157/34/0/0
Dato: 06.05.2025 Adresse: Carl Konows gate 36

N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
40110000, 40110005, 63270000

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

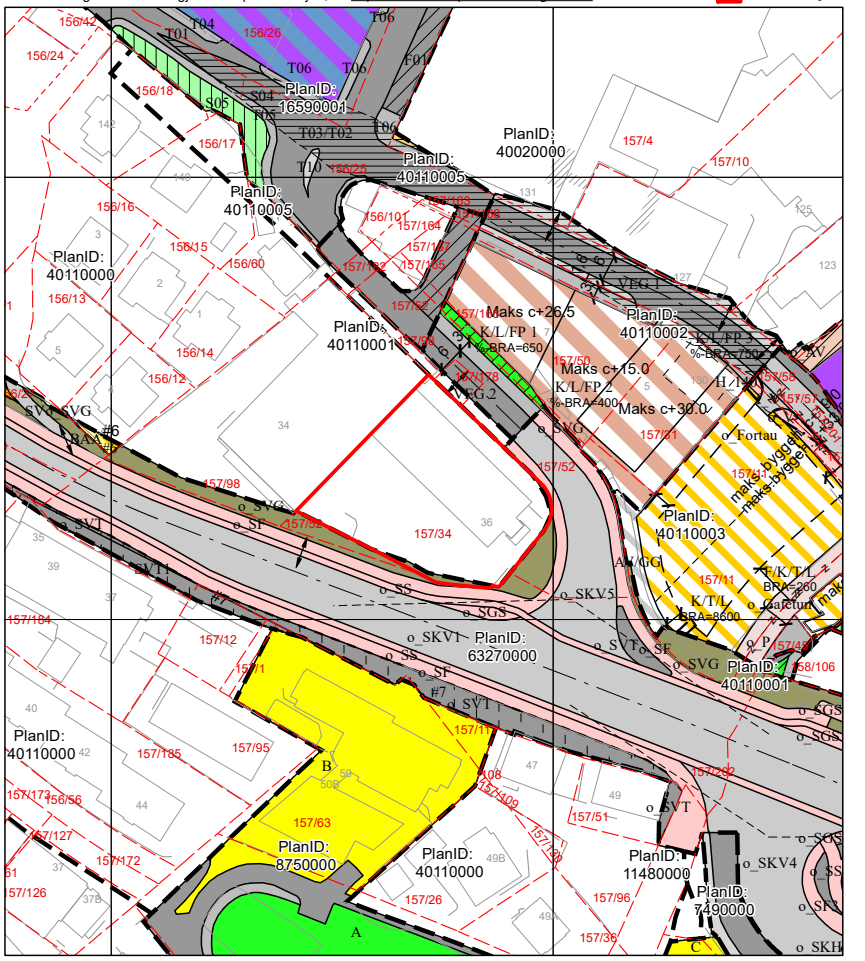
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 157/34/0/0
Dato: 06.05.2025 Adresse: Carl Konows gate 36

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer
1242 - Avkjørsel

Juridisklinje
1204 - Eiendomsgrense oppheves
1211 - Byggegrense
1214 - Bebyggelse som inngår i planen
1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
1221 - Regulert senterlinje
1222 - Frisiktlinje
1252 - Bru
1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje
Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense
Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov
Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense
Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde
91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov
640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6
Sikringsone

Plangrense
Reguleringsplanomriss

Formålsgrense
Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL
Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Områder for industri / lager
Kjørevei
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Gangveg
FRIOMRÅDER
Parkbelte i industristrøk
Annet spesialområde
Felles avkjørsel
Felles parkeringsplass
Felles grøntareal
Annet fellesareal for flere eiendommer
Kontor / Industri
Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5
Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)
2010 - Veg
2011 - Kjøreveg
2012 - Gate med fortau
2014 - Gatetun
2015 - Gang- sykkelveg
2017 - Sykkelveg, -felt
2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
2019 - Annen veggrunn, grøntareal
2073 - Kollektivholdeplass
2082 - Parkeringsplasser
2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.
Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)
6610 - Naturområde i sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

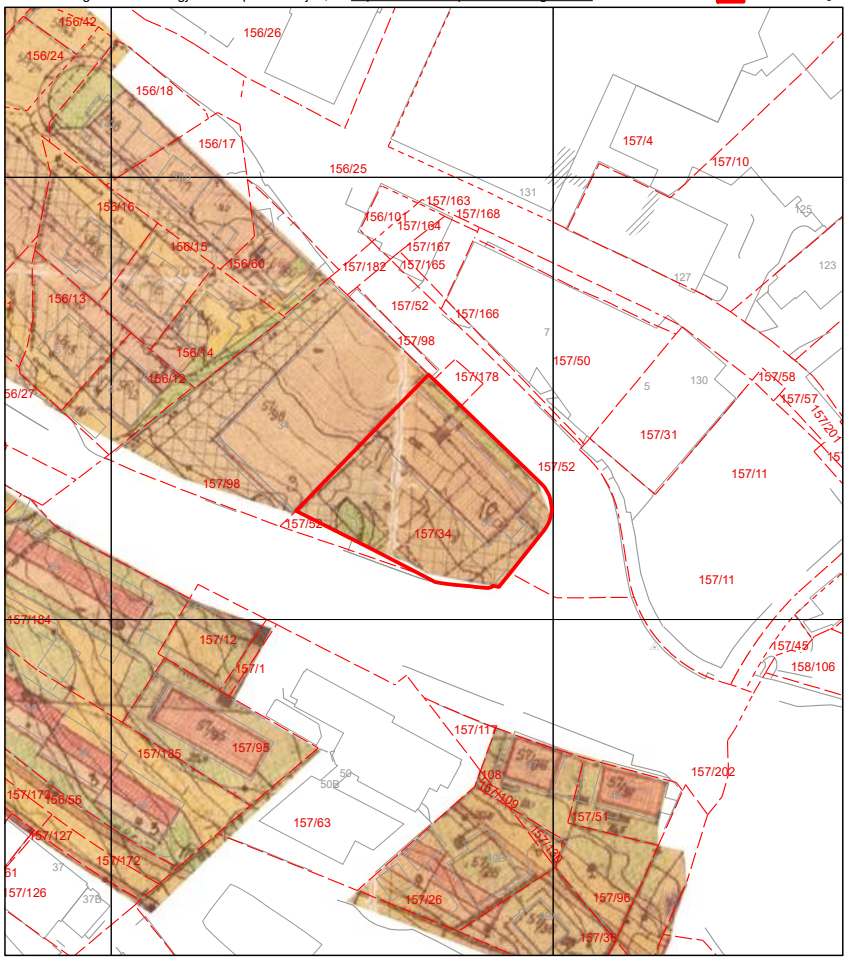
Reguleringsplan på grunnen

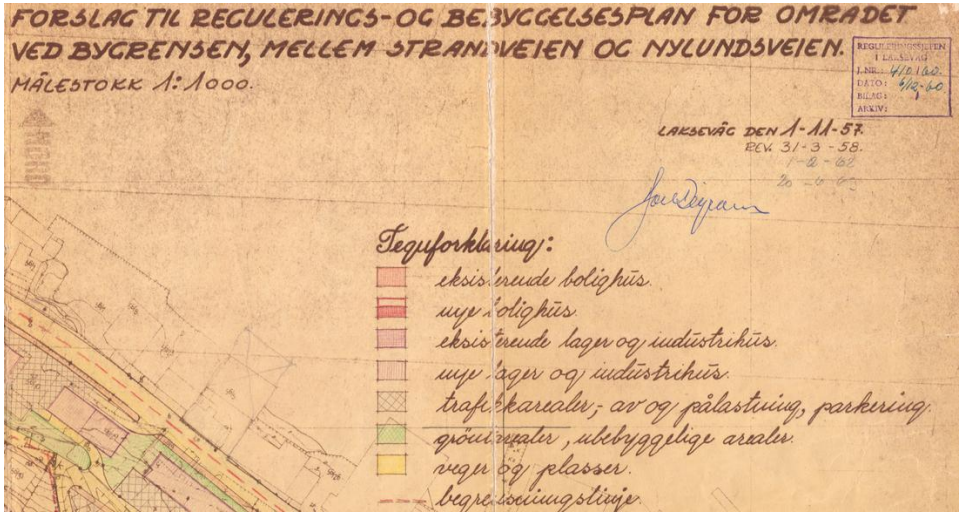
Arealplan-ID: 40110000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 157/34/0/0
Dato: 06.05.2025 Adresse: Carl Konows gate 36

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering





BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

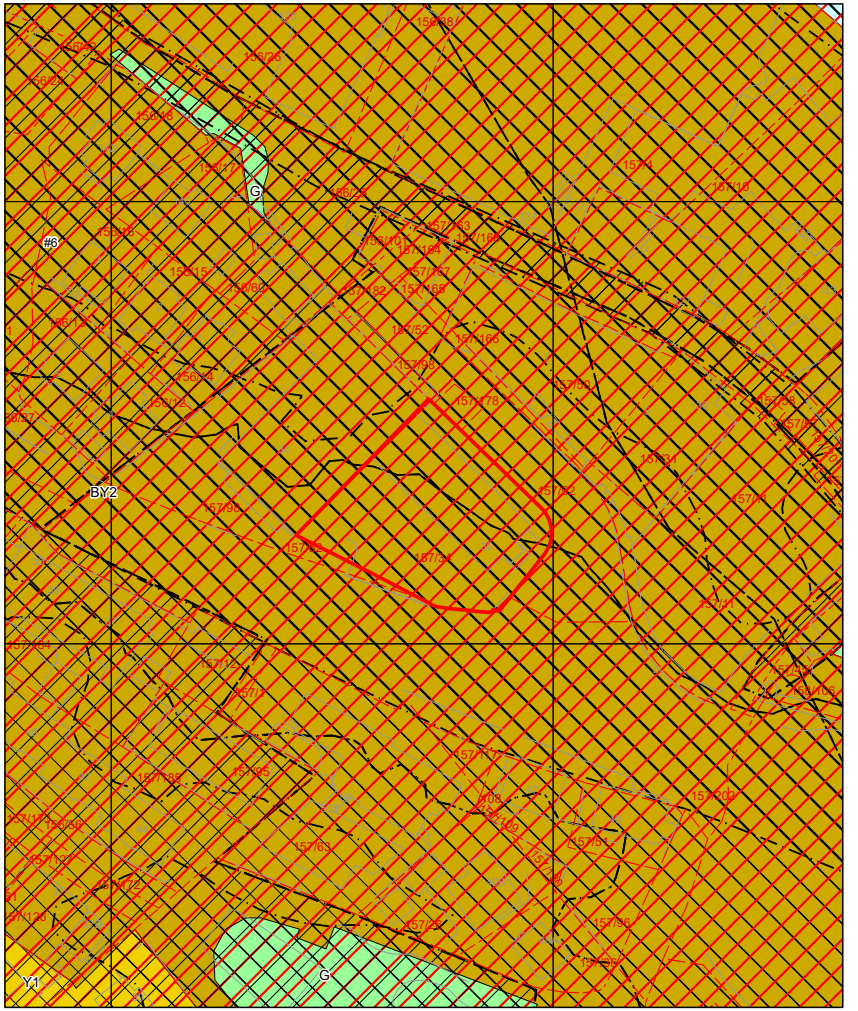
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 06.05.2025

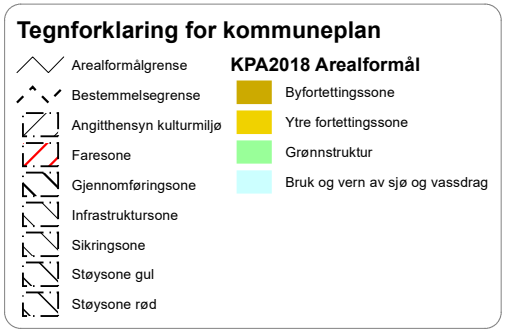
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 157/34/0/0
Adresse: Carl Konows gate 36

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering (1)



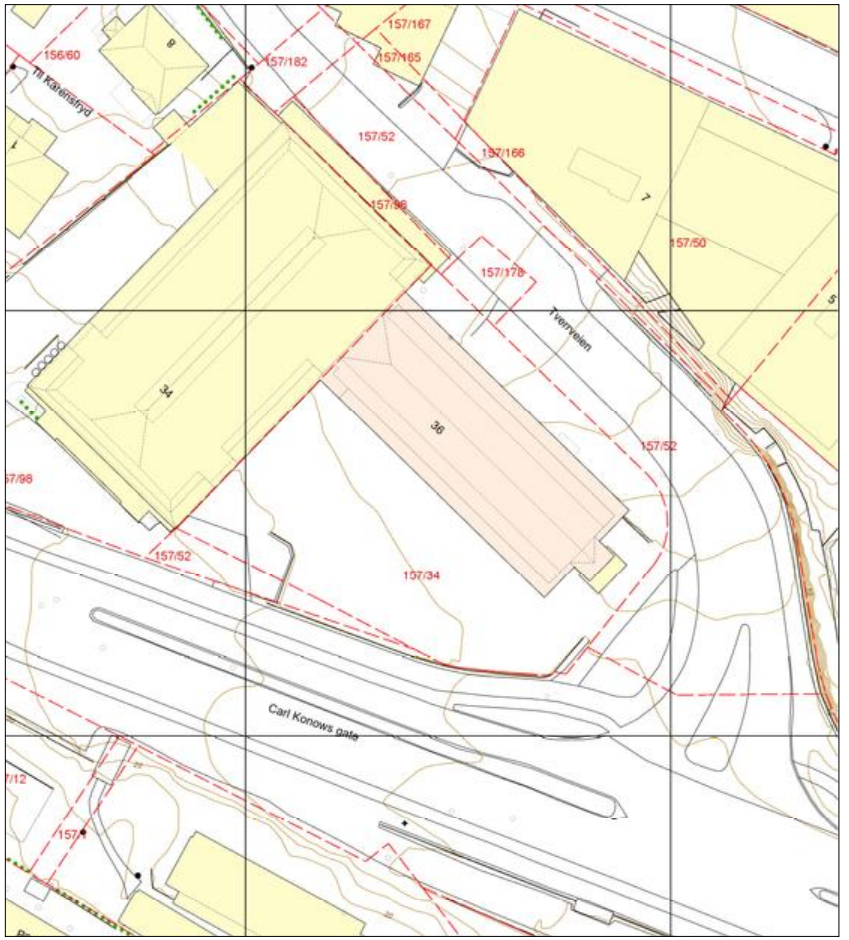

Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Bestemmelsegrense
Angitthensyn kulturmiljø
Faresone
Gjennomføringsone
Infrastruktursone
Sikringsone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Byfortettingssone
Ytre fortettingssone
Grønnstruktur
Bruk og vern av sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 06.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 157/34/0/103
Adresse: Carl Konows gate 36, 5162 LAKSEVÅG



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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 særskilt 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 parabolantenne, 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 medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende 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 eier 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, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 19-0107/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Carl Konows gate 36 5162 LAKSEVÅG

Betegnelse: Gnr 157, bnr 34, snr 103 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no